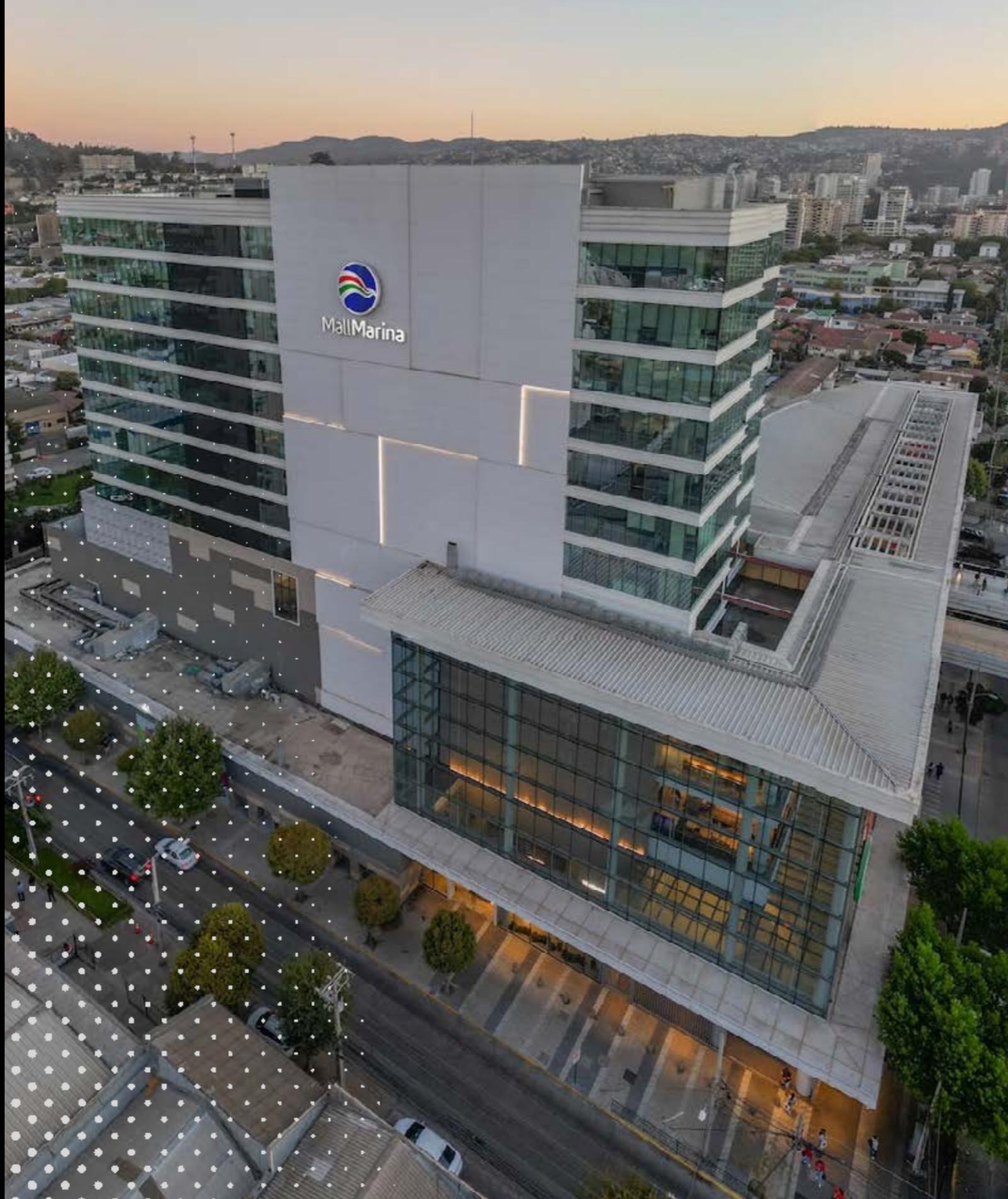


MEMORIA INTEGRADA

GrupoMarina®

2024





Índice

CÓMO LEER ESTA MEMORIA	3
MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO	4
GRUPO MARINA EN UNA MIRADA	5
SOMOS GRUPO MARINA	6
GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA	18
NUESTRO EQUIPO	25
ESTRATEGIA DE NEGOCIOS Y SOSTENIBILIDAD	36
GESTIÓN DE RIESGOS Y COMPLIANCE	50
ANTECEDENTES GENERALES	60
ANEXOS	69
ESTADOS FINANCIEROS	74



¿Cómo leer esta Memoria?

Norma de Carácter General N°461

Nuestra Memoria fue confeccionada siguiendo los lineamientos de la Norma de Carácter General N°461 emitida por la Comisión del Mercado Financiero de Chile, que incorpora temáticas de sostenibilidad y gobierno corporativo en la Memoria Anual.

En línea con los estándares internacionales, el objetivo es que las entidades fiscalizadas y supervisadas por la CMF reporten las políticas, prácticas y metas adoptadas en materia medioambiental, social y de gobernanza (ESG).

Las empresas tienen un rol esencial como agentes de cambio y, por lo tanto, deben analizar su impacto, determinar su propósito y valores, pero también sus riesgos, con el fin de seguir avanzando hacia la sostenibilidad.

Esta norma fue promulgada el 12 de noviembre de 2021 y modifica la NCG N°30 en lo referente al contenido y estructura de la Memoria.

Mensaje del Presidente del Directorio

Con mucho orgullo les presento el primer Reporte Integrado de Grupo Marina, un documento que da cuenta del desarrollo de nuestra empresa durante estos 25 años. A través de nuestros centros comerciales en Viña del Mar, Curicó y Concepción nos hemos abocado a entregar un servicio de excelencia, con el objetivo de ser la mejor y más atractiva alternativa comercial en las comunidades donde estamos presentes.

Somos una empresa con identidad y vocación regional, que ha puesto su energía y recursos en generar espacios de desarrollo que impacten positivamente y creen mayores oportunidades de negocio y empleo en las regiones de nuestro país.

Desde la inauguración en 1999 de Mall Marina Arauco, el primer centro comercial de la Quinta Región, hemos crecido sostenidamente. Hoy contamos con 189.341 m² de superficie arrendable, distribuidos en tres ciudades y cinco activos, que se caracterizan por su mix comercial, sus alternativas de entretención y su eficiencia operacional.

Nuestros clientes están conformados por las principales empresas del retail que operan en nuestro país, así como por cientos de medianas y pequeñas empresas que son nuestros locatarios. Por ello, nuestra gestión comercial ha buscado siempre el equilibrio para ser una opción competitiva en todos los segmentos, aportando experiencia y un modelo de negocio que entiende que los centros comerciales son espacios dinámicos, que deben

adaptarse a las nuevas necesidades e intereses de las personas. Esa ha sido la base de nuestro crecimiento y rentabilidad.

Nuestro rol social también nos desafía constantemente a adaptarnos, no solo a nuevas tendencias y tecnologías, sino también a entornos complejos. En ese contexto, hemos reforzado la colaboración con todos los actores sociales, especialmente municipios y autoridades, para buscar en conjunto estrategias que nos permitan ofrecer a la comunidad y a nuestros colaboradores espacios más seguros.

Esa cultura del cuidado ha trascendido, y desde 2022 hemos trabajado en la construcción de la Estrategia de Sostenibilidad de Grupo Marina, poniendo inicialmente el foco en el pilar ambiental.

En el último año, esta estrategia se materializó en importantes logros, como el acuerdo con la empresa generadora de energía Colbún, que nos permitirá operar con energía 100% renovable en todos nuestros centros comerciales y en el 2024 nos hizo reducir 9.120 toneladas de emisiones de CO₂.

Otro hito que avala nuestros resultados es la exitosa colocación del primer bono de la Compañía en el mercado de capitales local, por un total de dos millones de UF. Nos sentimos profundamente

orgullosos por la confianza que el mercado financiero ha depositado en nuestra empresa.

Son 25 años en los que hemos alcanzado muchos de los desafíos que nos propusimos. También han sido años de aprendizaje, que nos dejan con la satisfacción de haber sido parte de las transformaciones y del desarrollo de tres ciudades que hoy son polos de crecimiento regional para nuestro país.

Este camino ha sido posible gracias al respaldo y solidez de las empresas que conforman Grupo Marina, al apoyo de nuestros accionistas y directores, al liderazgo y visión de nuestro Gerente General y su equipo de ejecutivos y, por supuesto, gracias a los más de 150 colaboradores que forman parte de nuestra organización. A quienes nos han acompañado desde los inicios y a todos los que se han ido sumando, les agradezco profundamente su compromiso constante, la búsqueda diaria de la excelencia y la dedicación en cada detalle, que hacen que nuestros malls sean hoy referentes en cada comunidad en la que se encuentran.

Los invito a revisar nuestra historia, nuestros resultados y nuestros compromisos, para seguir avanzando juntos en el crecimiento de Grupo Marina.

Sergio Hidalgo H.
Presidente del Directorio



Son 25 años en los que hemos alcanzado muchos de los desafíos que nos propusimos.

Grupo Marina en una mirada

Mall Marina, el primer centro comercial del Grupo, abrió sus puertas al público en diciembre de 1999, entregando a la ciudad de Viña del Mar el primer mall de la región, convirtiéndose en un ícono de la ciudad. A este mall se suma en el año 2006 la apertura de Mall Curicó; en 2010 la apertura de Boulevard Mall Marina en Viña del Mar; el año 2012 la apertura del Mall Centro Concepción y el 2018 la apertura de Mall Marina Oriente en Viña del Mar.

5 centros comerciales en tres regiones

189.341m²
superficie total GLA

99,2%
tasa de ocupación ¹

\$66.024mm
ingreso consolidado de los últimos 12 meses

54.021mm
visitas durante el 2024

155
colaboradores

Al 31 de diciembre de 2024, Grupo Marina cuenta con 155 colaboradores, alcanzando un 27% de participación femenina y 73% masculina.

11,7%
crecimiento acumulado anual

Los ingresos consolidados de Grupo Marina han crecido en forma sostenida y estable conforme al incremento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesto de 11,7% entre 2018 y 2024.

12,8%
EBITDA

El EBITDA² entre los años 2018 y 2024 creció a una tasa anual compuesta de 12,8%. El consolidado de los últimos doce meses, a diciembre de 2024, es de \$60.695 millones de pesos chilenos.

6,4%
crecimiento ventas

Entre 2018 y 2024 las ventas de los arrendatarios de Grupo Marina se han elevado a una tasa de crecimiento anual compuesta de 6,4%.

¹ Corresponde a GLA Comercial

² EBITDA: Ganancia Bruta menos los Gastos de Administración, más las partidas Depreciaciones y Amortizaciones, correspondientes a los últimos doce meses móviles, valores que se encuentran presentados en la nota de Costo de Ventas y Gastos de Administración de los Estados Financieros de la Sociedad.

CAPÍTULO 1

Somos Grupo Marina



Nuestro propósito

Principios



Ética intachable

Es primordial que todo nuestro accionar se fundamente en la verdad, autenticidad y honestidad profesional



Coherencia

Absoluta
ante todos los clientes



Efectividad

Cada acción realizada debe generar resultados, amabilidad en el servicio y agilidad en los procesos



Creatividad e innovación

El liderazgo se obtiene solamente cuando se es capaz de ser el primero en producir los cambios



Trabajo en equipo y lealtad

Para el logro de los objetivos es fundamental trabajar como un engranaje donde cada uno de los integrantes es importante para el otro, así como también un aporte para los objetivos globales

Misión

Entregar a la comunidad **un servicio de excelencia** que cumpla con los más **altos niveles de exigencia y sostenibilidad**, procurando establecer y asegurar una alianza permanente con los objetivos de nuestros **accionistas, clientes, operadores, colaboradores y proveedores**, garantizando así el crecimiento sostenible y la rentabilidad de nuestra organización

Visión

Ser **la mejor y más atractiva alternativa comercial** para los habitantes y visitantes, contribuyendo a la sostenibilidad de la sociedad y las comunidades en las que estamos presentes, convirtiéndonos en cada lugar en el **centro comercial mejor percibido** por los **consumidores, operadores y proveedores**, y en el mejor lugar para trabajar para nuestros **colaboradores**

Nuestro negocio

Descripción de la Empresa

La Sociedad fue constituida para desarrollar y administrar activos inmobiliarios, de uso comercial y otros. Su principal actividad es el desarrollo, administración y explotación de centros comerciales, edificios de oficinas y otros, mediante el arrendamiento de locales comerciales, espacios y oficinas, cobrando arriendos a locatarios para que desarrollen sus negocios, en la ciudad de Viña del Mar, Curicó y Concepción.

Descripción de bienes y servicios

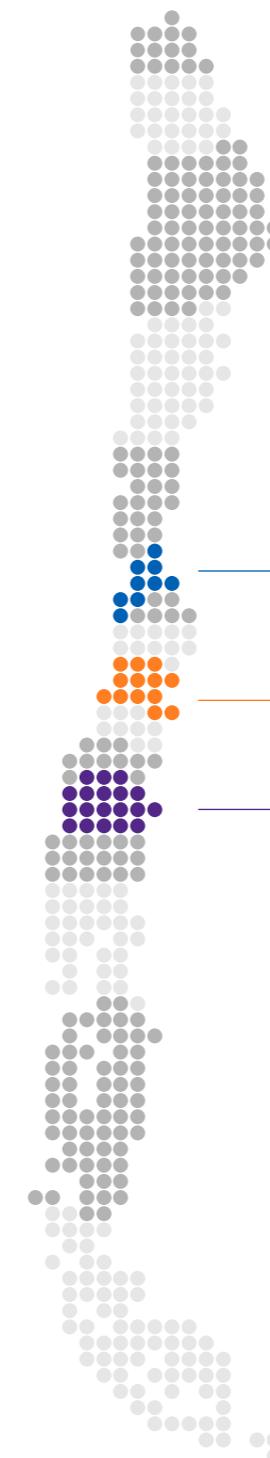
Conforme a sus estatutos, el objeto de la Sociedad es la adquisición y enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la administración y explotación de bienes inmuebles mediante su arrendamiento, subarrendamiento, leasing, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión de uso y goce, en todos los casos con o sin muebles, con o sin instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, la compra, venta, arrendamiento, comodato y administración de bienes muebles; la construcción en inmuebles propios y ajenos; servicios relacionados con la construcción, incluyendo movimiento de tierras y transporte, y la realización de todos los actos y contratos inherentes a las actividades antes indicadas. Asimismo, conforme a sus estatutos, la Sociedad puede invertir en cualquier otra clase de bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, administrar tales inversiones y percibir el producto de tales inversiones.

Mercados

En Grupo Marina estamos presentes con nuestros cinco centros comerciales en tres ciudades de Chile: Viña del Mar, Curicó y Concepción.

La Sociedad tiene por objeto desarrollar y administrar centros comerciales de carácter regional, esto quiere decir que tienen más de 20.000 m² de superficie arrendable y, por lo general, dos o más tiendas anclas, según la definición de International Council of Shopping Centers ICSC.

Los centros comerciales siguen siendo la principal opción para realizar compras; adicionalmente, estos establecimientos han ido en la dirección de ofrecer una mayor experiencia a los clientes, incorporando espacios de entretenimiento y recreación para toda la familia, siendo los lugares más seguros para realizar estas actividades.



Mall Marina Oriente
100.914 m²
99,0% ocupación*

Mall Curicó
51.705 m²
99,2% ocupación*

Mall del Centro Concepción
36.722 m²
99,7% ocupación*

(*) % corresponde a GLA comercial a diciembre 2024

Clasificación de centros comerciales

El desarrollo de los centros comerciales a nivel mundial ha sido relevante, llegando a 2.150 m² de superficie arrendable por cada 1.000 habitantes en EE.UU., y por sobre los 1.000 m² por cada 1.000 habitantes en otros países desarrollados, como Canadá y Australia.¹



Centro Comercial Regional

Tienen más de 20.000 m² de superficie arrendable y, por lo general, dos o más tiendas anclas.



Centro Comercial Vecinal

Tienen entre 6.000 y 20.000 m² de superficie arrendable, con una o más tiendas anclas.



Strip Centers

Emplazados generalmente en esquinas de gran tráfico, superficie arrendable menor a 6.000 m² y estacionamientos típicamente al nivel de la calle.



Outlet Centers

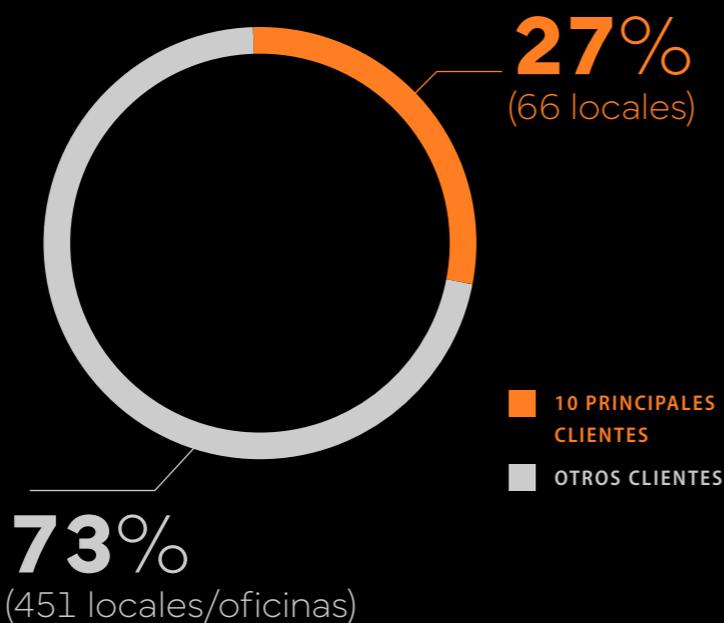
Generalmente ubicados en las afueras de la ciudad, el formato se dedica principalmente a la liquidación de inventario de las principales marcas.

En Chile, donde Grupo Marina opera, el nivel de penetración es inferior al de los países desarrollados, llegando a una superficie arrendable de 263 m² por cada 1.000 habitantes, por lo tanto, el negocio de centros comerciales en Chile tiene gran potencial de crecimiento.

¹Datos de Shopping Centre Council of Australia.

BASE DE CLIENTES

(% de ingresos por renta)

**Marcas, clientes y proveedores**

Durante el año 2024 tuvimos un proveedor que de forma individual representó más de un 10% del total de las compras, el que corresponde al servicio de electricidad que, con un 11,4%, es catalogado como un proveedor crítico.

Los clientes son los arrendatarios de nuestros locales comerciales y, durante el 2024, ninguno de ellos representó de forma individual el 10% o más de los ingresos.

La Sociedad cuenta con las siguientes marcas inscritas en el Instituto Nacional de Propiedad Industrial: Grupo Marina, Mall Marina, Mall Curicó y Mall del Centro Concepción.

Nuestra historia



1998

Nace Grupo Marina, alianza de Ripley, Parque Arauco y Almacenes Paris

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. se constituyó en 1998, con el objetivo de desarrollar y administrar centros comerciales de carácter regional, mediante escritura pública de fecha 24 de abril, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el nombre de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., con dos accionistas: Sociedad Comercial de Tiendas Limitada y Empresas Almacenes Paris S.A.



1999

Apertura Mall Marina Arauco

En febrero de 1999 se suscribió un contrato de compraventa de acciones entre los accionistas de la Compañía y las sociedades Comercial Eccsa S.A. (Ripley) y Parque Arauco S.A., con participaciones iguales del capital accionario.

Mall Marina, el primer centro comercial del Grupo, abrió sus puertas al público en diciembre de 1999, entregando a la ciudad de Viña del Mar, Región de Valparaíso, el primer mall de la región con una amplia selección de tiendas de moda, gastronomía y entretenimiento, con marcas nacionales e internacionales, convirtiéndose en un ícono de la ciudad y líder de la región. A diciembre del 2024, este centro comercial regional cuenta con una superficie arrendable de más de 60.000 m².



2001

Inauguración pasarela conexión Mall Marina con Espacio Urbano

En marzo de 2001 se inauguró la pasarela que une Mall Marina con Espacio Urbano Líder, estableciendo un hito que permitió descongestionar el tránsito peatonal donde circulan los autos, disminuyendo el riesgo de accidentes y aumentando la seguridad vial.

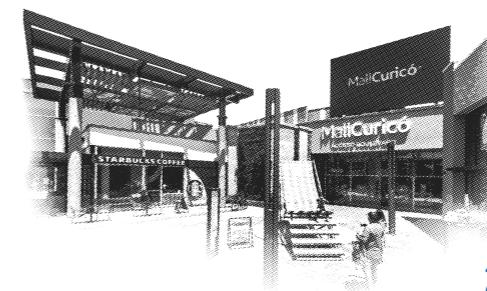
A fines del año 2002, bajo la administración de Grupo Marina, se construyó e inauguró Mall Calama, ubicado en la Región de Antofagasta, lo que significó el arribo de nuevas tiendas para la ciudad, marcando un hito el traslado de la tienda Ripley desde su antiguo local ubicado en el paseo peatonal a Mall Calama. Durante el año 2008 se concretó la venta del Mall Calama a Mall Plaza.

2006



Apertura Mall Curicó

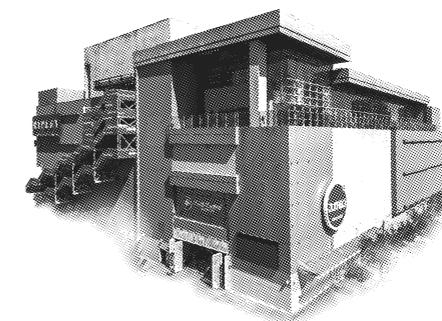
En noviembre del 2006 se inauguró Mall Curicó, ubicado en la Región del Maule, el que hoy cuenta con más de 100 tiendas, destacando Ripley, Paris, Easy y Jumbo, un moderno y amplio patio de comidas, un cine y un boulevard. A diciembre de 2024, este centro comercial regional tiene una superficie arrendable de más de 51.500 m².



2010

Apertura Boulevard Mall Marina

Siguiendo el compromiso de ser la mejor alternativa de compra y experiencia en la Región de Valparaíso, en noviembre del 2010 se inauguró Boulevard Mall Marina, brindando una experiencia de tres niveles al aire libre, con más marcas y zonas de gastronomía, los que en la actualidad suman una superficie arrendable de más de 10.500 m².



Apertura Mall del Centro Concepción

En octubre de 2012, bajo la administración de Grupo Marina, se abrió Mall del Centro Concepción, ubicado en la Región del Biobío, el cual cuenta con más de 100 locales comerciales, salas de cine, patio de comidas y tiendas departamentales. En la actualidad, el centro comercial cuenta con la torre más alta de la zona sur de Chile, con 96 metros de altura.

2012



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN



2018

2019



2016

Ripley y Parque Arauco compran en partes iguales participación de Cencosud

En 2016, Cencosud vende su participación accionaria en la Compañía en partes iguales a Parque Arauco y Ripley, quedando estas dos últimas con una participación de 50% de la propiedad de la Compañía.

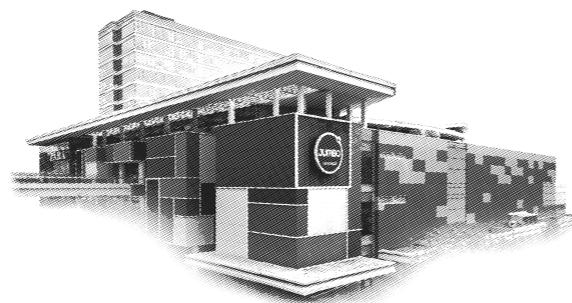
Inauguración pasarela conexión Mall Marina con Boulevard Mall Marina

En enero de 2013 se inauguró la pasarela que une Mall Marina con Boulevard Mall Marina, permitiendo una fluida conexión entre ambos centros comerciales, entregando una propuesta integral para todos nuestros clientes.

2013

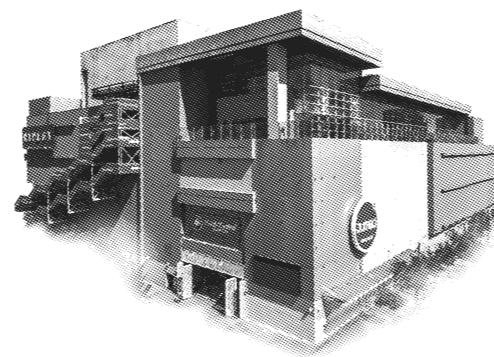
Apertura Mall Marina Oriente

En octubre de 2018 se inaugura Mall Marina Oriente, un tercer centro comercial en Viña del Mar, que potencia la oferta de valor de Grupo Marina y el sector económico de la ciudad. Este establecimiento cuenta con más de 50 tiendas, destacando la primera tienda H&M Home de Chile. A diciembre de 2024, este centro comercial regional posee una superficie arrendable de 30.000 m² aproximadamente.



Adquisición de Mall del Centro Concepción

Tras administrarlo durante ocho años, en agosto de 2019 Grupo Marina toma el control de Mall del Centro Concepción, adquiriendo el 100% de su participación. A diciembre de 2024, este centro comercial regional tiene una superficie arrendable de más de 36.500 m², siendo el centro comercial líder en su región.



2020

2024

Inauguración pasarela conexión Mall Marina Oriente con Boulevard Mall Marina

En el año 2020 se inauguraron las pasarelas que unen Mall Marina Oriente con Boulevard Mall Marina, con el fin de otorgar una mejor conectividad para nuestros clientes entre ambos centros comerciales, quedando los tres centros comerciales conectados.

Inscripción en la CMF y colocación de bonos

El 11 de abril de 2024 se realizó la primera colocación de bonos de nuestra Compañía en el mercado financiero local. Los bonos Serie C, a una tasa de 4,08% a siete años, con tres años de gracia por un millón de UF tienen vencimiento al 15 de noviembre de 2030, mientras que los bonos Serie E, a una tasa de 4,39% a diez años, se emitieron por el mismo monto, pero con plazo hasta noviembre de 2033.

GrupoMarina®

Hitos 2024

100%
 de nuestros centros comerciales operan con energía renovable, compromiso adquirido en nuestra estrategia de Sostenibilidad

9.120t
 de emisiones CO₂eq fueron evitadas gracias al convenio firmado con Colbún, equivalente a sacar de circulación 2.127 vehículos, o plantar 414.500 árboles maduros en un año¹

25 años
 cumplimos en la ciudad de Viña del Mar

2mm UF
 emisión de dos líneas de bonos por un millón de UF cada una en el mercado local

99,2%
 de ocupación en 2024 (-0,2% respecto de 2023)

591.011
 millones de CLP correspondió a la venta de locatarios en 2024 (+8,1% respecto de 2023)

60.695
 millones de CLP correspondió al EBITDA en 2024 (+15,7% respecto de 2023)

66.024
 millones de CLP en ingresos 2024 (+10,0% respecto de 2023)

54.021m
 de visitas en 2024 (+6,3% respecto de 2023)

¹ EPA: Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos.

Desempeño

Los ingresos del negocio de rentas inmobiliarias se caracterizan por su gran estabilidad de flujos para enfrentar períodos de contracción económica, lo que se produce gracias a la diversificación y al gran componente fijo contemplado en los contratos de arriendo. De los ingresos por arriendo a diciembre de 2024, un 92,1% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 7,9% proviene del componente variable.

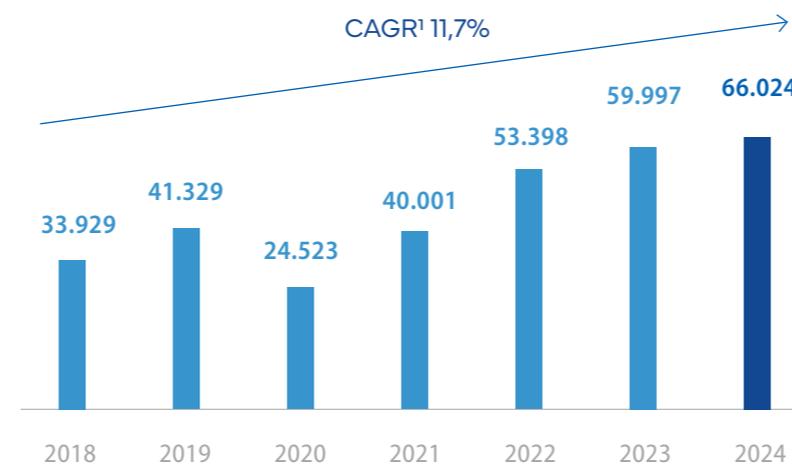


Evolución en los ingresos operacionales

Los ingresos consolidados de Grupo Marina han crecido en forma sostenida y estable conforme el aumento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesto de 11,7% entre 2018 y 2024. Por otro lado, los ingresos consolidados de Grupo Marina de los últimos doce meses, a diciembre de 2024, son de \$66.024 millones de pesos chilenos.

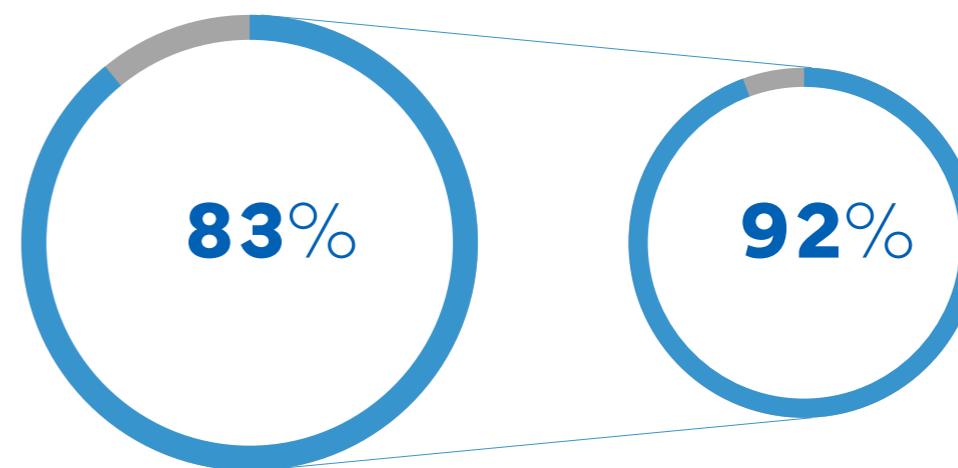
EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS OPERACIONALES

(CLP millones)



¹ CAGR: Tasa de crecimiento anual compuesta

INGRESOS OPERACIONALES



■ INGRESOS POR ARRIENDO

■ OTROS INGRESOS

■ ARRIENDOS FIJOS

■ ARRIENDOS VARIABLES

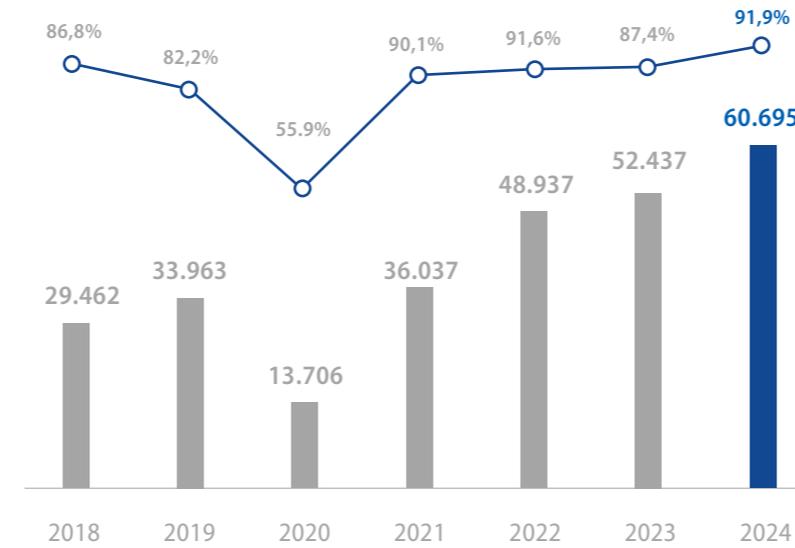
EBITDA

El aumento de los ingresos consolidados de Grupo Marina ha repercutido en el crecimiento del EBITDA, el cual entre los años 2018 y 2024 aumentó a una tasa anual compuesta de 12,8%. La tasa anual compuesta sin considerar el efecto pandemia del año 2020 corresponde a 15,6%. El EBITDA consolidado de los últimos doce meses, a diciembre de 2024, es de \$60.695 millones de pesos chilenos.

Los resultados del EBITDA por centro comercial son 67,4% para la operación en Viña del Mar, 16,9% para la de Concepción y 15,7% para la de Curicó.

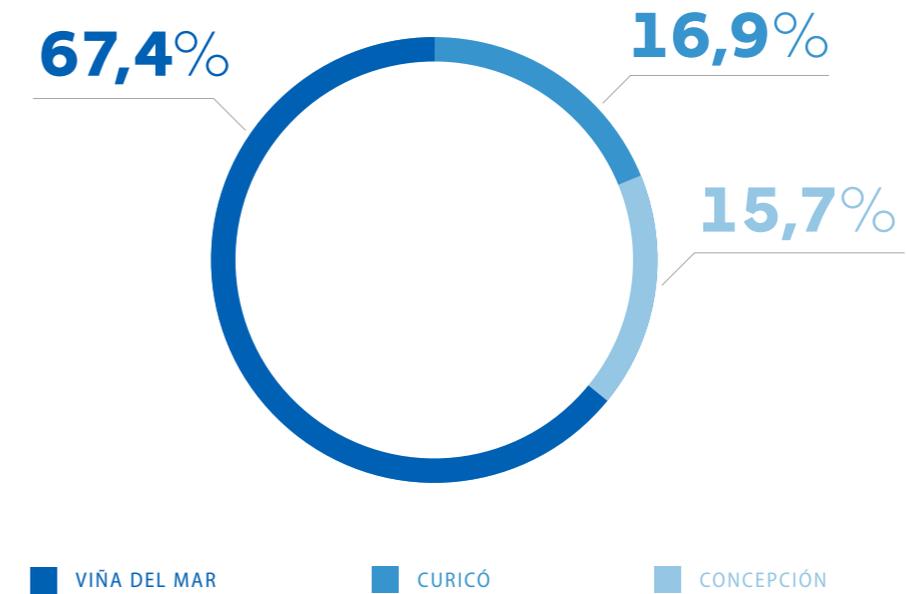
EBITDA Y MARGEN EBITDA

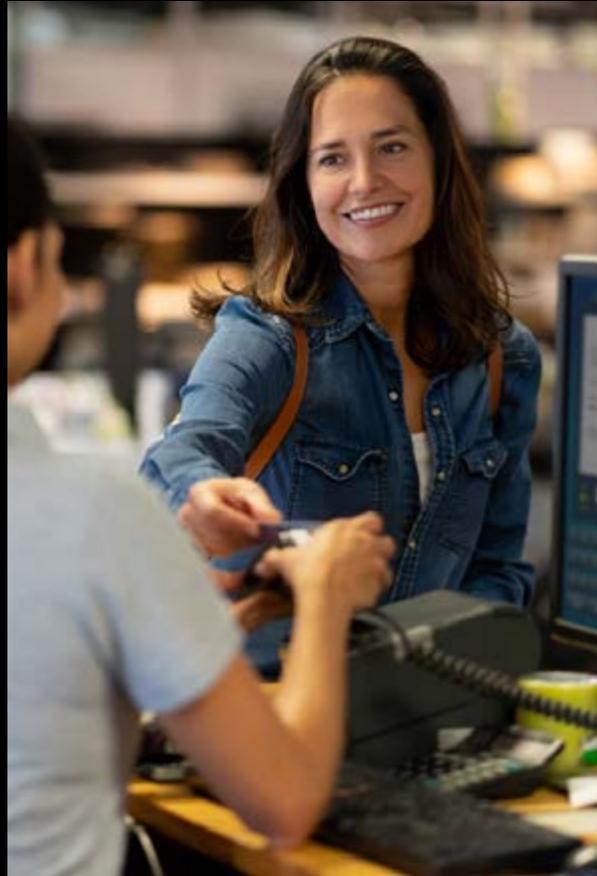
(CLP millones; % ingresos)



EBITDA 2024 POR CIUDAD

(%)



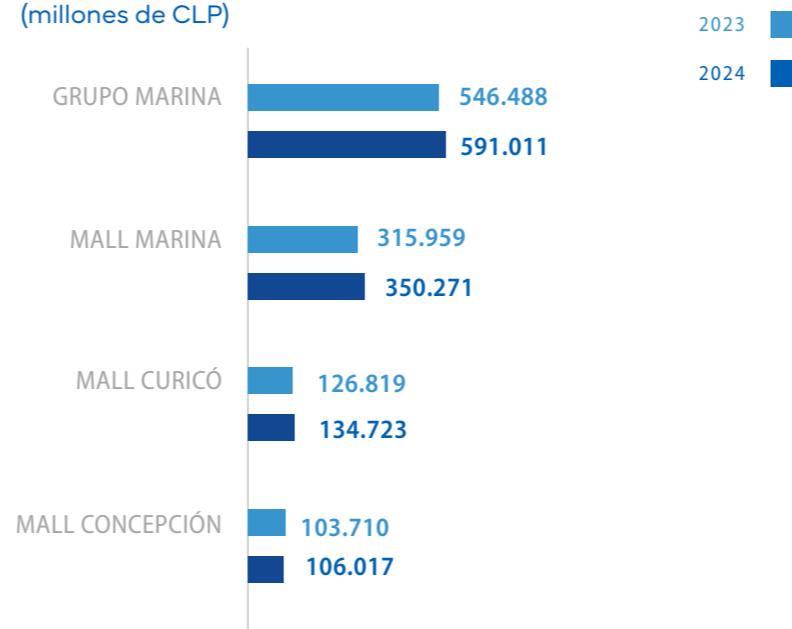


Locatarios

Entre 2018 y 2024 las ventas de los arrendatarios de Grupo Marina han aumentado a una tasa de crecimiento anual compuesta de 6,4%. Sin considerar el efecto pandemia del 2020, la tasa anual compuesta aumenta a 7,8%. Las ventas de los arrendatarios de Grupo Marina de los últimos doce meses a diciembre de 2024 son de 591.011 millones de pesos.

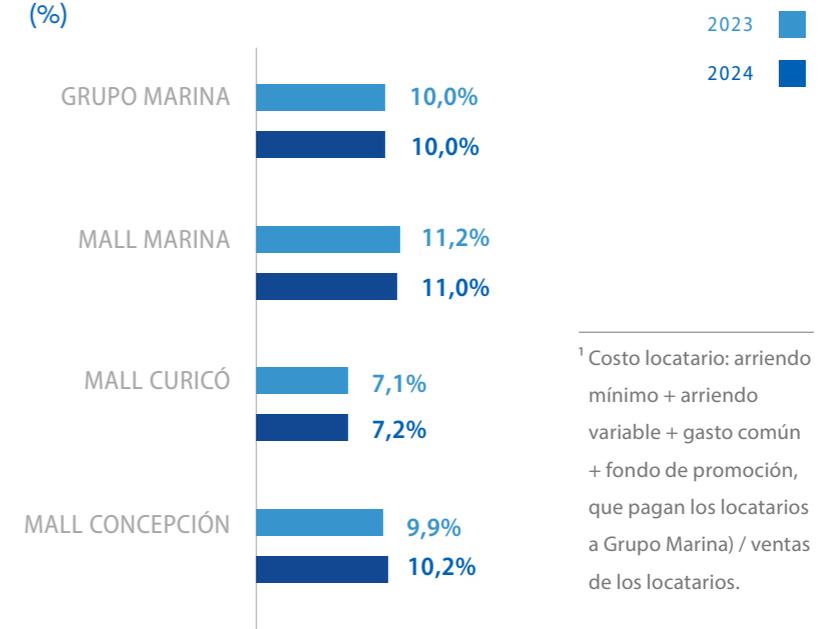
VENTA LOCATARIOS

(millones de CLP)



COSTO LOCATARIOS ¹

(%)



¹ Costo locatario: arriendo mínimo + arriendo variable + gasto común + fondo de promoción, que pagan los locatarios a Grupo Marina) / ventas de los locatarios.

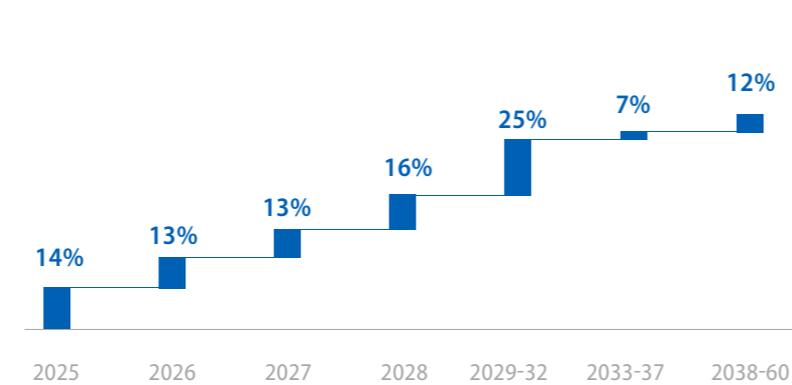
5,9 años
Duración promedio ingresos por arriendo

9,8 años
Duración promedio por GLA

3,5 años
Duración de deuda financiera

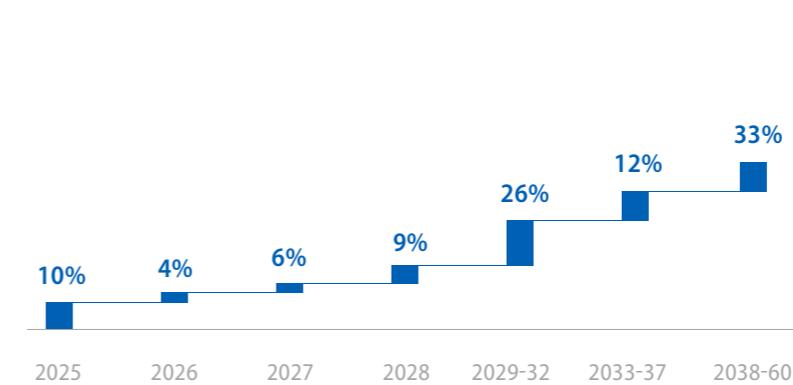
PERFIL DE VENCIMIENTO CONTRATOS

(por ingresos de arriendo) Duración promedio: 5,9 años.



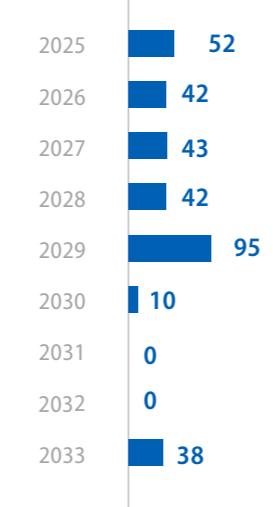
PERFIL DE VENCIMIENTO CONTRATOS

(por GLA) Duración promedio: 9,8 años.



PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA FINANCIERA

Duración promedio: 3,5 años.
(en miles de millones de CLP)



CAPÍTULO 2

Gobierno corporativo y ética



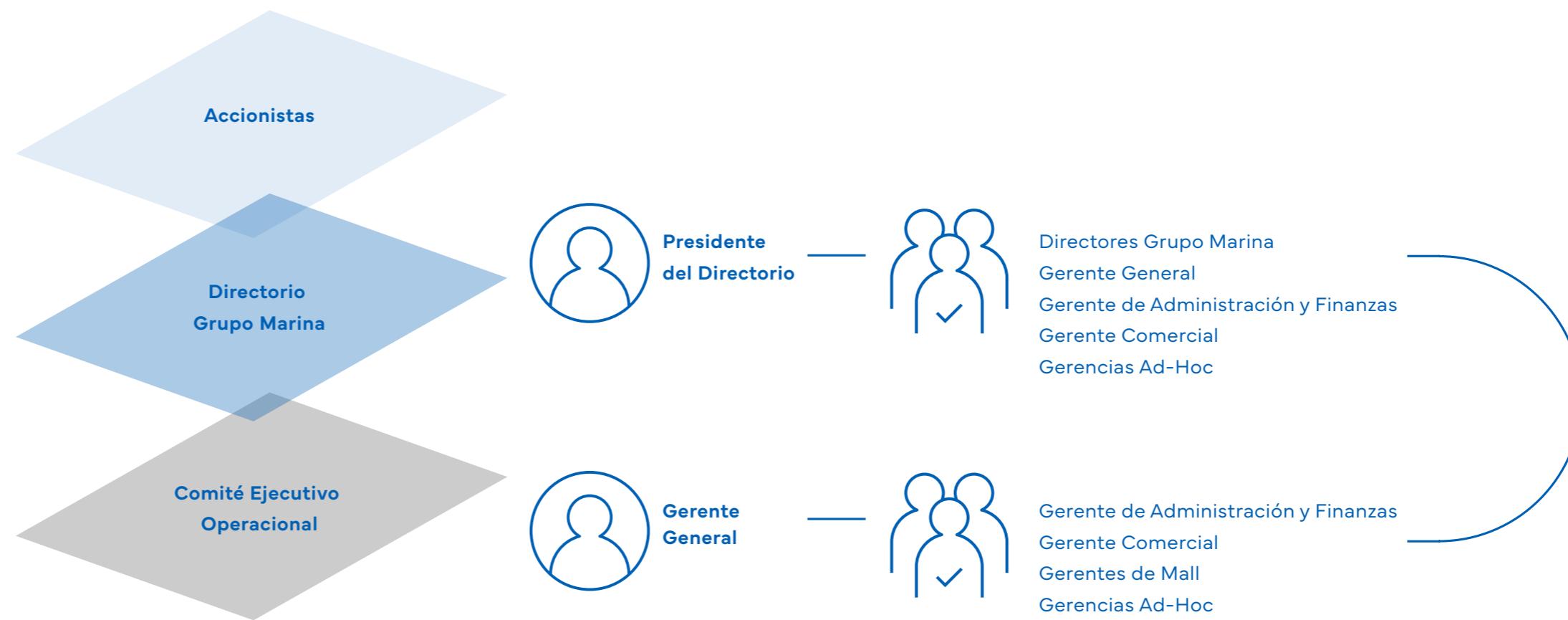
Marco de gobernanza

En Grupo Marina creemos firmemente que una estructura de gobierno corporativo que proteja la transparencia y la ética en los negocios es fundamental para el adecuado desarrollo de nuestras actividades y la generación de valor para nuestros accionistas, inversionistas y acreedores. Nuestro gobierno corporativo fue establecido con el principal objetivo de asegurar la creación de valor de manera sostenible, respetando los principios establecidos por la Organización.

El Directorio es el máximo órgano de gobierno corporativo, está encargado de dar continuidad y perspectiva a los principios y prioridades que permiten asegurar el crecimiento y éxito sostenible de la Compañía, así como de definir los objetivos de largo plazo para la proyección del negocio.

Hemos establecido instancias de reunión en distintas capas de la Organización, con lineamientos claros respecto de los asuntos a revisar. Estas instancias funcionan como canal de comunicación entre capas y aseguran el tratamiento oportuno de la información y de la toma de decisiones. Asimismo, se desempeñan como canal de comunicación, permitiendo replicar buenas prácticas, unificar procesos y buscar oportunidades de eficiencia.

Grupo Marina tiene previsto en el mediano plazo el análisis del marco de adherencia a códigos internacionales de gobierno corporativo; este análisis será realizado por el Comité de Sostenibilidad.



Directorio

Composición del Directorio

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto de cuatro miembros titulares reelegibles, cada uno de los cuales tiene su respectivo suplente. El Directorio tiene una duración de tres años, al final del cual debe renovarse.

Los directores no están obligados a poseer acciones de la Sociedad, y no existe una edad de jubilación establecida para ellos. La presidencia del Directorio se rota anualmente entre ambos socios.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de octubre de 2022, se realizó la elección de los miembros del Directorio actual:

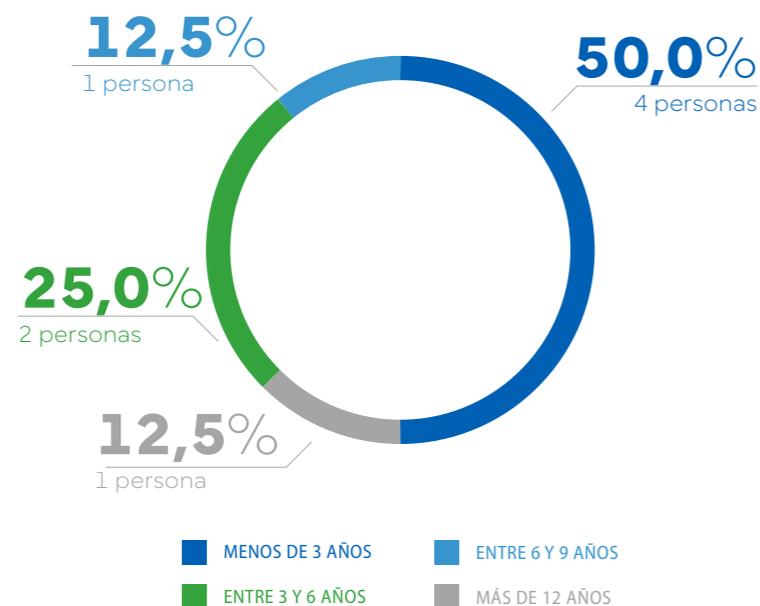
Directores titulares

Nombre	RUT	Profesión	Fecha de nombramiento
Hidalgo Herazo, Sergio Patricio (Presidente)	7.061.463-4	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	27-06-2013
Pérez Marchant, Eduardo	10.662.089-K	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	30-05-2022
San Miguel Vásquez, Mauricio	10.206.163-2	Abogado, Pontificia Universidad Católica de Chile	03-09-2021
Torrealba Ruiz-Tagle, Andrés José	7.622.704-7	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	18-04-2016

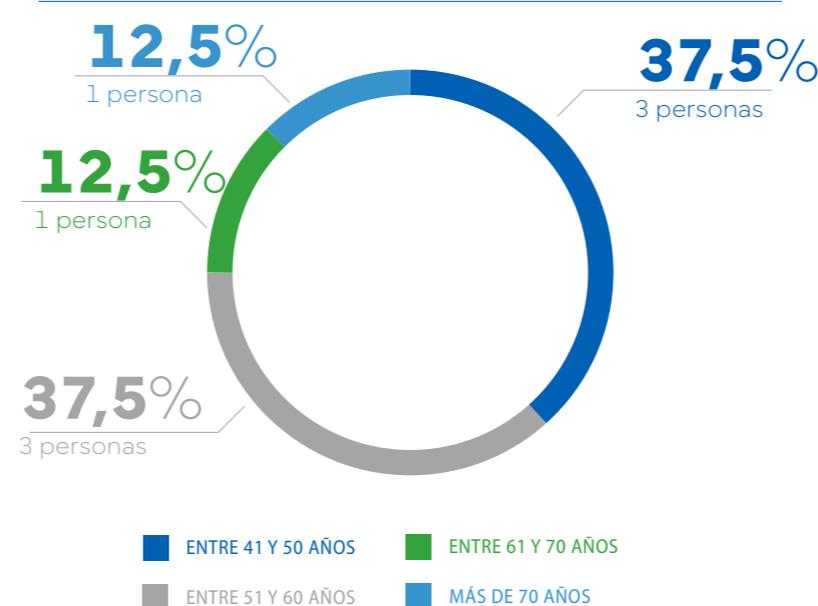
Directores suplentes

Nombre	RUT	Profesión	Fecha de nombramiento
Fridman Pirozansky, Alejandro	4.438.651-8	Ingeniero Comercial, Universidad de Chile	18-04-2016
Moyano Pérez, Francisco Javier	9.908.134-1	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	30-05-2022
Geissbuhler Aranda, Werner Cristóbal	15.639.850-0	Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica de Chile	30-05-2022
Núñez Sfeir, Miguel Afif	10.087.763-5	Ingeniero Comercial, Universidad Adolfo Ibáñez	12-10-2022

ANTIGÜEDAD DEL DIRECTORIO



EDADES DEL DIRECTORIO



Funcionamiento del Directorio

Las reuniones periódicas del Directorio se llevan a cabo una vez al mes, mientras que las reuniones extraordinarias se llevan a cabo cuando son convocadas por el Presidente, por sí mismo o a indicación de uno o más directores, previa calificación que el Presidente haga de la necesidad de la reunión, salvo que esta sea solicitada por la mayoría absoluta de los directores, caso en el cual deberá necesariamente celebrarse la reunión, sin calificación previa.

Durante el año 2024, y tal como estipula el estatuto, el Directorio no recibió ninguna remuneración ni retribución por ningún arancel o gasto adicional.

La Compañía no cuenta con un presupuesto para la contratación de expertos que asesoren en materias tributarias, financieras, legales o de otro tipo. Si se llegara a necesitar, su contratación es discutida al interior del Directorio y se define con arreglo a los quórums requeridos para la adopción de acuerdos. En este sentido, durante el año 2024 no hubo asesorías contratadas.



Eduardo Pérez
Director

Gerente General Parque Arauco S.A.

Ingeniero Comercial PUC, MBA y MPP Universidad de Chicago.



Andrés Torrealba
Director

Gerente General División Chile Parque Arauco S.A.

Ingeniero Comercial y MBA PUC.



Sergio Hidalgo
Director (Presidente)

Gerente General Ripley Chile S.A.

Ingeniero Comercial PUC. Programa Dirección Empresas PUC.



Mauricio San Miguel
Director

Gerente Asuntos Corporativos (Ripley Corp).

Abogado PUC. Magister Derecho de Negocios UAI.

Responsabilidad del Directorio

El Directorio revisa frecuentemente presentaciones respecto de estado y funcionamiento de las sociedades y los activos de la Compañía. En ellas, también se revisan las novedades y recomendaciones en relación con la gestión de dichos activos.

El Directorio de Grupo Marina define lineamientos claros para su equipo ejecutivo, con el propósito de que estén alineados al cumplimiento de los objetivos establecidos para el desarrollo de la Compañía. Específicamente, el contacto y gestión de grupos interés se delega en los líderes de algunos equipos, como Sostenibilidad, Marketing y Administración y Finanzas.

Durante el año 2024 se realizó capacitación al Directorio respecto de la implementación del Modelo de Prevención de Delitos de la Compañía.

Comités Ejecutivos

A pesar que el artículo 50 bis de la Ley 18.046 no obliga a Grupo Marina a constituir un Comité de Directores, se tomó la decisión de conformar cuatro comités: **Auditoría, Ética, Sostenibilidad y Capex**, conformados por directores y gerentes de la Compañía.



COMITÉ DE AUDITORÍA

Integrantes

Director Ripley
 Director Parque Arauco
 Gerente General
 Gerente de Auditoría y Contraloría

Objetivos

- Velar y hacer cumplir los procedimientos de control interno.
- Colaborar en los procesos para la preparación de la información financiera y contable.
- Coordinar a auditores externos.
- Tomar conocimiento de las revisiones realizadas a los estados financieros.

Frecuencia

Mensual

Sesiones

12 sesiones durante el periodo



COMITÉ DE ÉTICA

Integrantes

Director Ripley
 Director Parque Arauco
 Gerente de Auditoría y Contraloría

Objetivos

- Velar por el adecuado funcionamiento e implementación del Código de Conducta y Ética.
- Asumir la resolución de los casos de transgresión de lo dispuesto en el Código de Conducta y Ética.
- Proponer protocolos y orientaciones de actuación para aquellas situaciones en las que se presenten conflictos éticos.

Frecuencia

En la medida que sea necesario

Sesiones

6 sesiones durante el periodo



COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

Integrantes

Gerente General
 Gerente de Marketing
 Gerente de Administración y Finanzas
 Jefe de Sostenibilidad
 Subgerente de Personas
 Gerente Mall Marina

Objetivos

- Velar y hacer cumplir la estrategia de sostenibilidad definida.
- Seguimiento y gestión de los indicadores de sostenibilidad incluidos en nuestra estrategia de sostenibilidad.
- Evaluación de proyectos de sostenibilidad.

Frecuencia

Mensual

Sesiones

12 sesiones durante el periodo



COMITÉ DE CAPEX

Integrantes

Gerente General
 Gerente de Administración y Finanzas
 Jefe de Finanzas Corporativas
 Gerente de Auditoría y Contraloría

Objetivos

- Definir la priorización y selección de proyectos de activo fijo en función de la estrategia y rentabilidad de Grupo Marina.
- Monitorear la ejecución y eficiencia del uso del Capex, asegurando el cumplimiento de plazos, costos y objetivos de cada proyecto.
- Revisar, presentar y aprobar el presupuesto de inversión en Capex, garantizando alineación con la planificación financiera de la Compañía.

Frecuencia

Mensual

Sesiones

5 sesiones durante el periodo¹

¹ Inicio agosto 2024

Ejecutivos principales y Organigrama

Principales Ejecutivos

Durante el año 2024 el monto total de remuneraciones percibidas por los principales ejecutivos de nuestra Compañía asciende a M\$1.273.263, de los cuales 22% corresponde a remuneración variable, comparado con M\$1.238.547 durante el 2023, de los cuales un 29% correspondió a remuneración variable.

Al 31 de diciembre de 2024 no existen planes de compensación o beneficios para los ejecutivos principales de la Sociedad.

Para esta misma fecha, el registro de accionistas de la Sociedad no reflejaba participación directa de ejecutivos y/o directores en la propiedad accionaria de la Sociedad.



Novoa Balmaceda, Sergio Ignacio

Gerente General
Ingeniero Comercial

RUT: 9.940.215-6

Fecha de nombramiento
01-01-2009



Gómez Sáenz-Laguna, Félix Andrés

Gerente de Administración y Finanzas
Ingeniero Civil

RUT: 10.012.964-7

Fecha de nombramiento
01-04-2023



Alliende Sánchez, Diego Raimundo

Gerente Comercial
Ingeniero Comercial

RUT: 15.364.611-2

Fecha de nombramiento
21-06-2018



Ratto Fernández, Carla Andrea

Gerente de Marketing
Diseñadora Magíster Marketing

RUT: 13.330.085-2

Fecha de nombramiento
01-11-2018



Romero Sáez, César Daniel

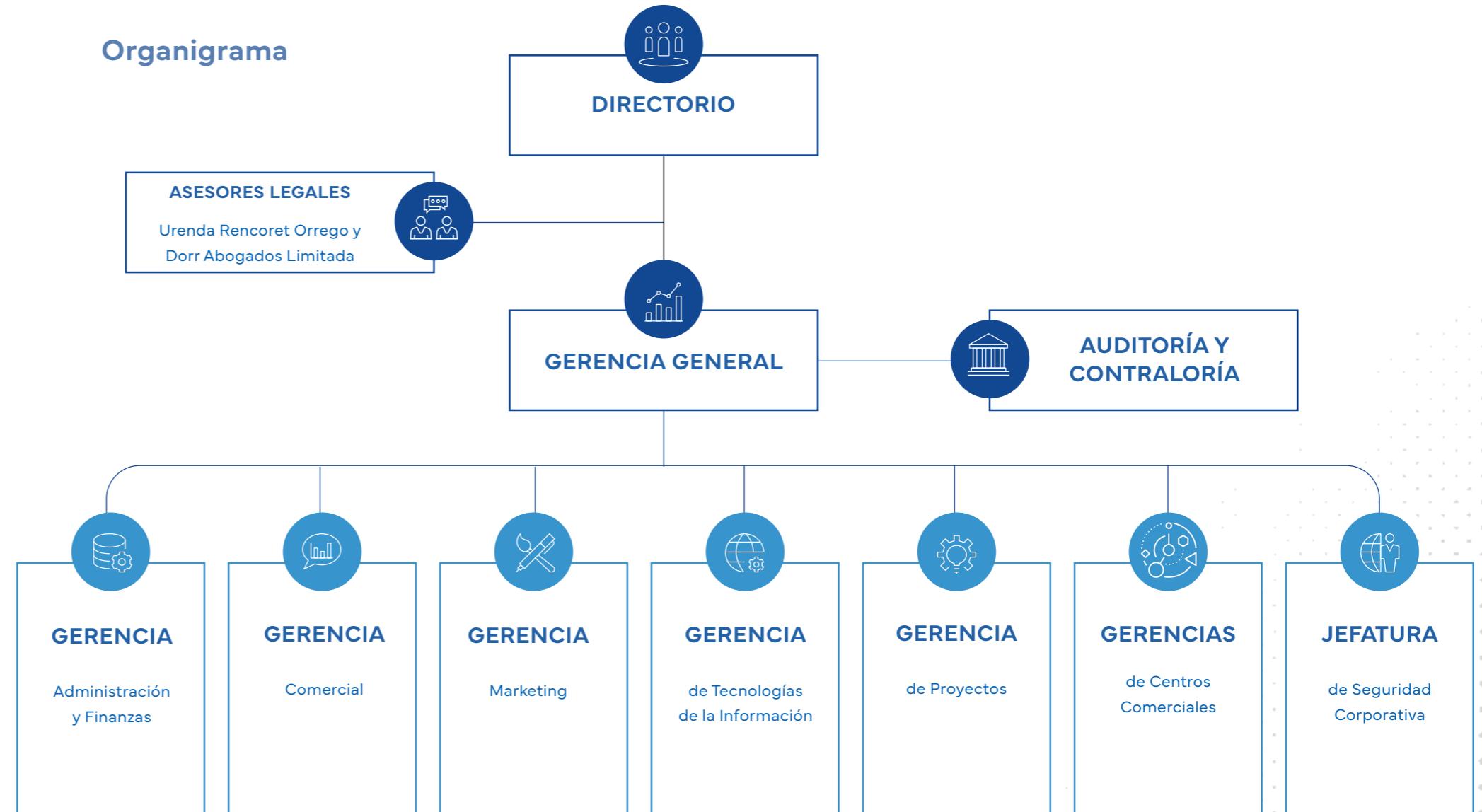
Gerente de Auditoría y Contraloría
Contador Auditor Magíster en Auditoría

RUT: 14.044.892-3

Fecha de nombramiento
07-11-2022



Organigrama



CAPÍTULO 3

Nuestro Equipo



El valor de las personas

Para Grupo Marina es fundamental la gestión de personas, porque son nuestros colaboradores los que nos permiten crecer y lograr los objetivos organizacionales que nos hemos trazado, y entregar el más alto nivel de experiencia a nuestros clientes, ya que aportan conocimientos y habilidades invaluable para el Grupo.

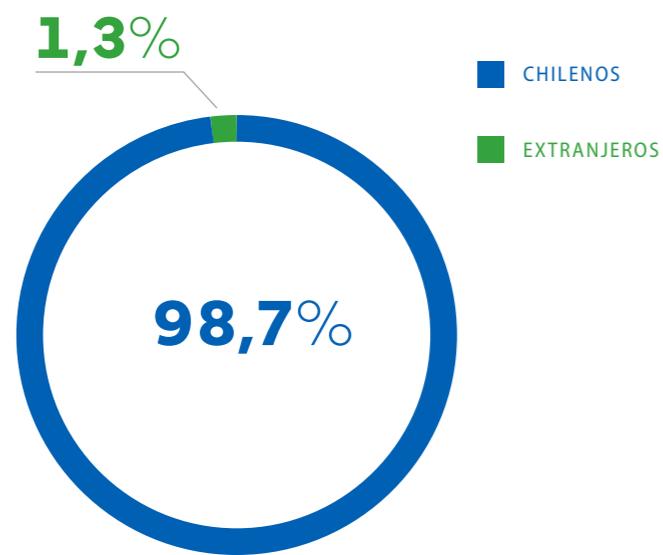
Por esta razón, uno de nuestros principales objetivos es apoyarlos, incentivarlos y potenciar su crecimiento personal y profesional, a través de beneficios y capacitaciones, siempre cuidando la creación de un ambiente de trabajo óptimo para su bienestar y un real balance entre vida personal y laboral.



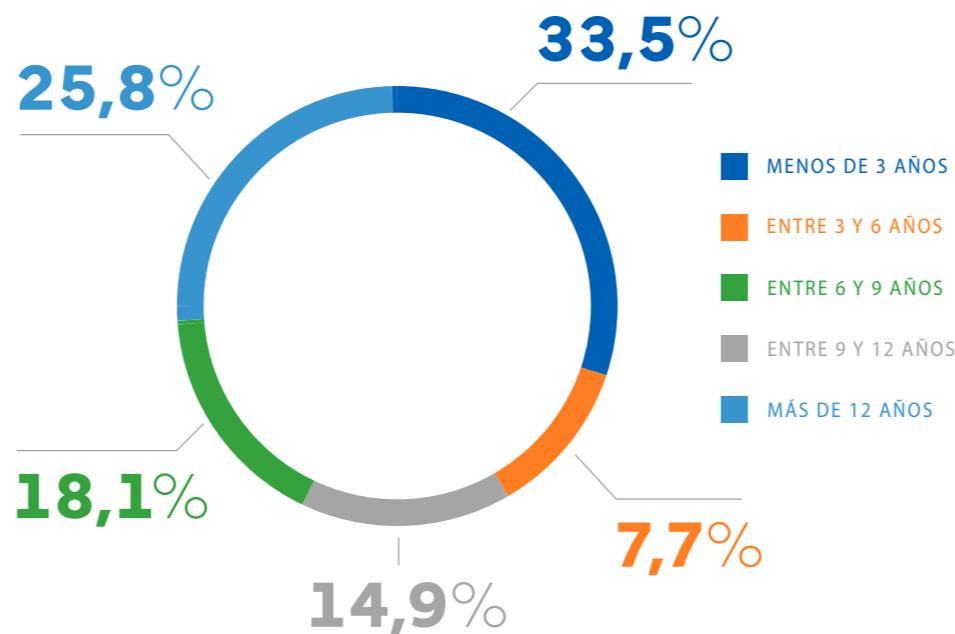
Composición de la dotación

Al 31 de diciembre del 2024 Grupo Marina cuenta con 155 colaboradores, de los cuales 113 corresponden a dotación masculina y 42 a dotación femenina.

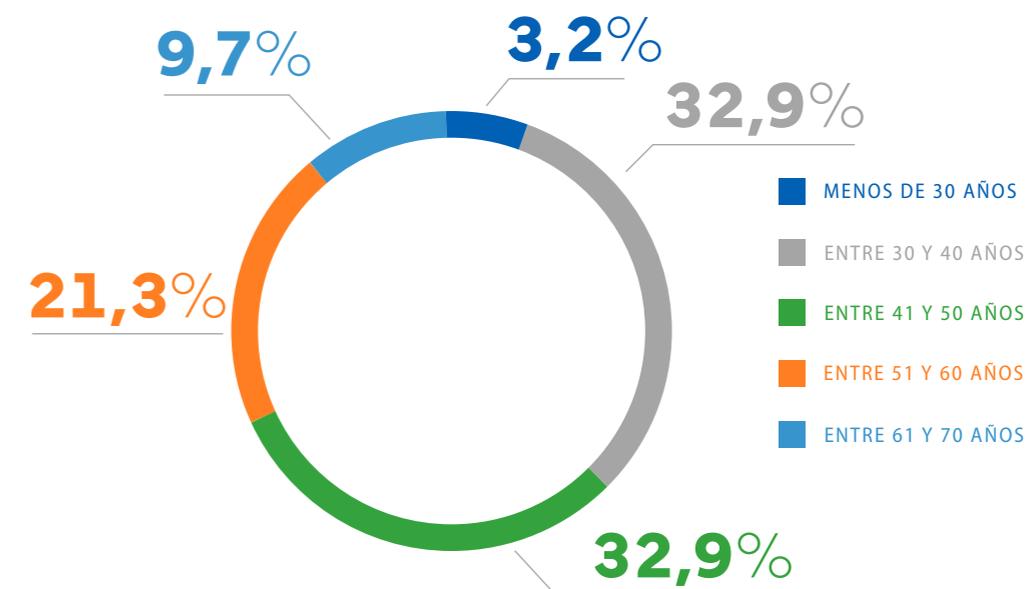
EXTRANJEROS EN GRUPO MARINA



ANTIGÜEDAD LABORAL GRUPO MARINA



RANGO ETARIO GRUPO MARINA



Dotación por género

Cargo	Icono Hombre	Icono Mujer
Alta gerencia	4	1
Gerencia	7	4
Jefatura	10	2
Administrativo	37	5
Auxiliar	33	0
Fuerza de venta	2	5
Otros profesionales	18	22
Otros técnicos	2	3
Total	113	42



El 100% de los colaboradores tiene una jornada completa de trabajo, y 59 de ellos han optado por el teletrabajo o adaptabilidad.

Dotación por tipo de contrato

Formalidad laboral	Icono Hombre	Icono Mujer
Contrato indefinido	106	41
Contrato plazo fijo	5	3
Total	111	44

Dotación por jornadas ordinarias, parciales y adaptabilidad

	Icono Hombre	Icono Mujer
Teletrabajo o adaptabilidad	29	30
Porcentaje semanal	22%	22%
Total	29	30

Política de subcontratación

En Grupo Marina contamos con un reglamento especial para empresas contratistas y subcontratistas, que tiene por objetivo implementar y mantener en funcionamiento el Sistema de Gestión de Salud y Seguridad en el Trabajo (SGSST), que se encuentra regulado por el artículo 66 bis de la Ley N°16.744 y el Decreto Supremo N°76 del 2006, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social. Este decreto integra la prevención de riesgos con el fin de garantizar la protección de la salud y la seguridad de todos los colaboradores subcontratados por la Compañía.

Además, como Grupo les exigimos a estas empresas que tengan un protocolo de prevención del acoso sexual, laboral y la violencia en el trabajo, para dar cumplimiento a la Ley N°21.643. Para verificar que este reglamento se cumpla tenemos la tarea de efectuar inspecciones a las áreas de cada empresa subcontratada, donde dejamos informes con los compromisos, responsables y fechas de ejecución. El no cumplimiento de este reglamento implicará una sanción por infracción a la respectiva empresa, lo cual va desde una carta de amonestación hasta la eliminación del registro de empresas contratistas que prestan servicios a Grupo Marina.



Equidad

Política de Equidad

En Grupo Marina el 73% de la dotación es masculina, por eso estamos trabajando en el desarrollo de nuestra Política de Equidad, ya que estamos conscientes de la importancia de garantizar la igualdad de oportunidades y de trato entre las personas que trabajan en una organización. Sabemos que el desarrollo de esta política nos traerá innovación, creatividad, mejor comprensión de las necesidades de los clientes, mayor atracción y retención de talento y mejor clima laboral.

Brecha Salarial

Para medir la brecha salarial en el salario bruto entre hombres y mujeres usamos dos indicadores que nos permiten monitorear esta realidad, según el tipo de cargo.

Por un lado, sacamos un promedio, que es la brecha salarial medida como el porcentaje. Para obtener este promedio se suman todas las remuneraciones de un grupo de cargo y género, y lo dividimos en la cantidad de personas que ocupan el cargo.

Y, por otro lado, está la mediana, que es el número intermedio de un grupo de números; es decir, la mitad de los números son superiores a la mediana y la mitad de los números tienen valores menores.

Política para prevenir el acoso laboral y sexual

Grupo Marina reconoce la importancia de garantizar la protección de la dignidad de todas las personas trabajadoras, velando por su integridad física y psicosocial, fomentando ambientes de trabajo libres de discriminación, violencia y acoso.

Junto con esto, declaramos que no habrá tolerancia a conductas que puedan generar o constituir situaciones de acoso sexual, laboral y violencia en el trabajo, debiendo las relaciones interpersonales basarse siempre en el respeto mutuo, independientemente de la posición, género, orientación sexual, situación de discapacidad, nacionalidad, etnia o creencias religiosas de las personas trabajadoras.

La Gerencia General y los líderes de Grupo Marina reconocemos que el acoso puede derivar de una mala gestión de los riesgos psicosociales en el trabajo, y por eso nos comprometemos a resolver estos riesgos para tener un ambiente seguro y saludable. Además, somos conscientes de que la violencia y el acoso son producto de comportamientos incívicos y sexistas, y trabajaremos para desarrollar acciones que los eviten y protejan la dignidad de todos los colaboradores.

Este compromiso es compartido por los trabajadores y trabajadoras, que se unen en un esfuerzo colaborativo y participativo para prevenir y erradicar estas conductas, ya que a través del diálogo social y la formación continua proveemos una cultura de respeto, seguridad y salud en el trabajo.

En Grupo Marina, a través de la Subgerencia de Personas, establecemos acciones para velar por los principios de la Política Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo, tomando acciones en cada uno de los procesos definidos en la Gestión de Personas.

Programa Ley Karin

En esta misma línea de prevención del acoso y violencia laboral y sexual, en Grupo Marina hemos implementado protocolos para evitar estas prácticas que podrían dañar la convivencia; también para mejorar los procesos de investigación del acoso sexual y la violencia en el trabajo, junto con la entrada en vigor de la Ley Karin, Grupo Marina realizó las siguientes actividades:

- Charla al 100% de las jefaturas respecto del alcance y la importancia del cumplimiento de la Ley Karin.
- Reforzamiento a todos los colaboradores sobre el Procedimiento de Denuncias que Grupo Marina tiene vigente desde el año 2022.
- Creación del Protocolo de Prevención sobre el acoso laboral, sexual y violencia en el trabajo.
- El 80% de la dotación participó en un curso online respecto del alcance y definiciones de la Ley Karin.

Para este 2025 tenemos planificadas más acciones para seguir reforzando nuestro compromiso con la prevención de la violencia y acoso, entre las cuales se encuentra realizar charlas y conversatorios para todos los colaboradores que no sean jefatura.



Diversidad e Inclusión

Reconocemos en nuestro Código de Conducta y Ética que la diversidad de géneros, razas, política, religión, edad, orientación sexual, discapacidad, estado civil o cualquier otra índole, enriquece nuestro ambiente laboral. Estas diferencias nos permiten conectarnos mejor con las necesidades e intereses de nuestros clientes.

Además, la Subgerencia de Personas establece acciones para velar por la diversidad e inclusión de los grupos con características protegidas y en nuestra política de Reclutamiento y Selección declaramos que “toda persona tiene igualdad de oportunidades para participar en los procesos de reclutamiento y selección a cargos vacantes, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos para estos y se quiera someter voluntariamente a los procesos de pruebas y entrevistas técnicas”.

Permiso postnatal

Durante el año 2024 en Grupo Marina dos colaboradores de los 155 trabajadores de la Compañía solicitaron permiso de postnatal, un hombre y una mujer. Y como nos acogemos a la ley respecto de este permiso, la colaboradora pudo contar con 168 días para dedicarlos exclusivamente a su maternidad, y cinco días al colaborador.

Programas de Diversidad e Inclusión

100%

de los líderes de equipo asiste a charlas de capacitación sobre diversidad e inclusión

63%

de la dotación asiste a charlas y conversatorios para concientizar en temas de diversidad e inclusión

61%

de la dotación se capacitó en temas referentes a la diversidad e inclusión

Salud y seguridad de nuestro equipo



Enfoque de gestión

En Grupo Marina, nuestro equipo de Seguridad Corporativa tiene como meta principal garantizar la seguridad en nuestros centros comerciales y de los colaboradores, así como la de clientes finales y locatarios. Para lograrlo realizamos diversas actividades:

- Implementación de un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Ocupacional SSO.
- Actualización e implementación de la Matriz de Identificación de Peligro y Evaluación de Riesgos.
- Realización de programas de trabajo y capacitaciones en conjunto con el Instituto de Seguridad del Trabajo.
- Participación de nuestros colaboradores en cuatro Comités Paritarios de Higiene y Seguridad conformados en Grupo Marina.

Formamos a nuestros colaboradores en materia de SSO

Durante el 2024 realizamos más de 1.022 horas de capacitaciones enfocadas en protocolos de emergencia y su gestión, primeros auxilios y otros temas relevantes para la seguridad. Esto nos ha permitido contar con equipos preparados, que han respondido de manera eficaz frente a las contingencias. Además, nuestro equipo de SSO corporativa realiza acciones de reforzamiento, avanzando hacia la consolidación de una cultura de seguridad.

Cumplimiento de metas de SSO, accidentes y enfermedades profesionales

	Meta	2022	2023	2024
Tasa accidentes por cada 100 colaboradores	< 2,6	2,71	1,58	0,56
Tasa de enfermedad profesional por cada 100 colaboradores	< 6,0	0	0	0
Días perdidos por accidentes	< 25 días perdidos	24	23	6

+1.022h

de capacitaciones en materia de SSO Indicadores

La tasa de fatalidad se ha mantenido a través del tiempo en un 0%, cumpliendo con nuestra meta anual.

Durante el 2024 tuvimos un descenso de cuatro puntos porcentuales en la tasa de frecuencia de accidentes, comparado con el periodo 2023, desde un 6,91% a 2,68%.

Tasa de ausentismo de los colaboradores por días ausentes por accidentes del trabajo:

2022

0,05%

2023

0,04%

2024

0,01%

100%

de la dotación
fue capacitada

17.791h

de capacitaciones



Capacitación y beneficios

Política de capacitación

Grupo Marina se preocupa por el desarrollo y crecimiento de sus colaboradores, es por este que anualmente se realiza un programa de capacitación orientado a potenciar las habilidades de los trabajadores para adquirir nuevos conocimientos y acortar las posibles brechas que la organización identifique para mejorar el desempeño. A través de esta política de capacitación la Compañía apoya de manera efectiva los procesos de mejora, cambio cultural, planes estratégicos e integración de los colaboradores; estos planes de capacitación están diseñados de acuerdo a la detección de necesidades y en función de las brechas existentes.

Número total de personas capacitadas y porcentaje

Durante el 2024 se capacitó al 100% de la dotación, es decir, a los 155 colaboradores de la Compañía, con un promedio anual de 1,5 capacitaciones por cada uno. Estos aprendizajes sumaron durante el año 17.791 horas y un gasto de 38,8 millones de pesos chilenos, que equivale al 1% de la remuneración anual y un 0,1% de los ingresos brutos de la Compañía.

MATERIA DE LAS CAPACITACIONES EN 2024



Actualización normativa
(Ley Karin, Ley 21.645, Ley 40 horas)



Diversidad e Inclusión



Conocimientos técnicos
(electricidad, climatización, Microsoft Office, marketing, entre otros)



Desarrollo de habilidades
(comunicación, trabajo en equipo, liderazgo)



Seguridad y Salud Ocupacional

Como Compañía reconocemos la importancia del bienestar organizacional en los colaboradores, es por ello que hemos querido contribuir en su calidad de vida tanto personal como familiar, realizando una serie de iniciativas que van desde charlas hasta programa de bienestar.

Todos los colaboradores que ingresan a Grupo Marina cuentan con convenios y descuentos de Club Marina, pudiendo acceder a los Beneficios Corporativos y participar de nuestro Programa de Bienestar.





Basados en categorías, hemos definido los siguientes beneficios:



Salud individual y familiar

- Seguro complementario de salud para el colaborador y su grupo familiar.
- Seguro de vida para el colaborador y su grupo familiar.
- Convenio oncológico FALP para el colaborador y grupo familiar.
- Convenio con cadena de gimnasios gratis para el colaborador.
- Reembolsos para otras actividades físicas.
- Charlas y conversatorios.
- Cheques médicos.
- Programa de vacunación contra la influenza.
- Bienestar integral y salud mental: actividades relacionadas a la gestión del estrés (masajes en silla, baile entretenido, manicura, pausas activas, entre otros).



Beneficios corporativos

- Bono de vacaciones.
- Tarjeta de alimentación.
- Aguinaldos.
- Reajustes IPC.
- Bonos antigüedad.
- Bono natalidad.
- Bono matrimonio o unión civil.
- Bono compensatorio sala cuna.
- Pago tres primeros días de licencia médica.
- Préstamos de emergencia.



Equilibrio vida familiar y personal

- Jornadas de 40 horas semanales.
- Celebración Navidad para el grupo familiar (niños hasta 12 años).
- Trabajo híbrido.
- Día libre para celebrar el cumpleaños.
- Tarjeta de regalo para el cumpleaños.



Celebraciones

- Aniversario Grupo Marina, Fiestas Patrias y otros.
- Regalos y reconocimientos en fechas especiales.



Esfuerzo académico

- Becas de estudio para los colaboradores.
- Bono para el colaborador estudiante.



Inducción

- Inducción ingresos colaboradores.
- Fiesta de bienvenida.
- Plan de inducción corporativo.

CAPÍTULO 4

Estrategia de negocio y Sostenibilidad



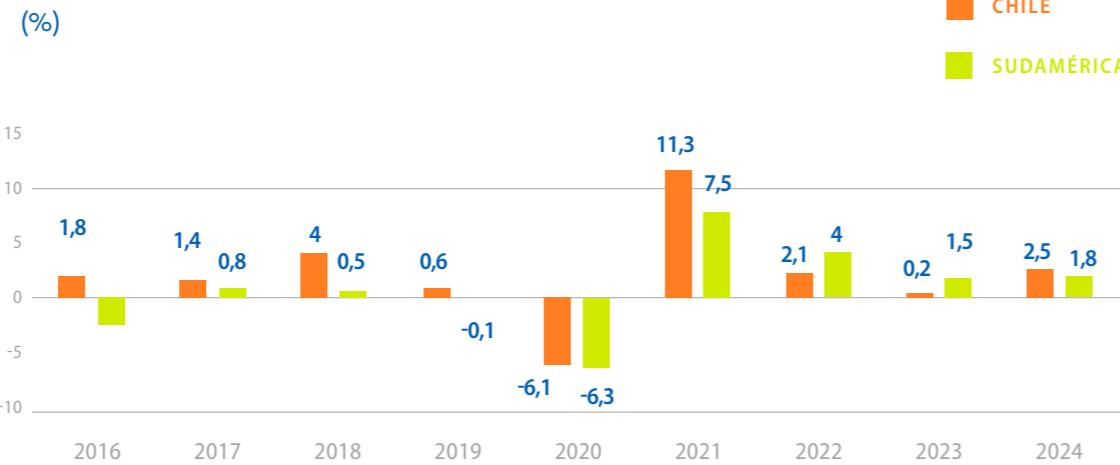
Estrategia

Entorno del negocio

El consumo en Chile ha crecido constantemente en las últimas décadas debido, entre otros motivos, al aumento de la población y al incremento en el acceso a los créditos de consumo por parte de los consumidores, ya que no solamente los bancos son los que otorgan préstamos, sino que también las casas comerciales, supermercados, compañías de seguro, cajas de compensación, cooperativas de ahorro, entre otros.

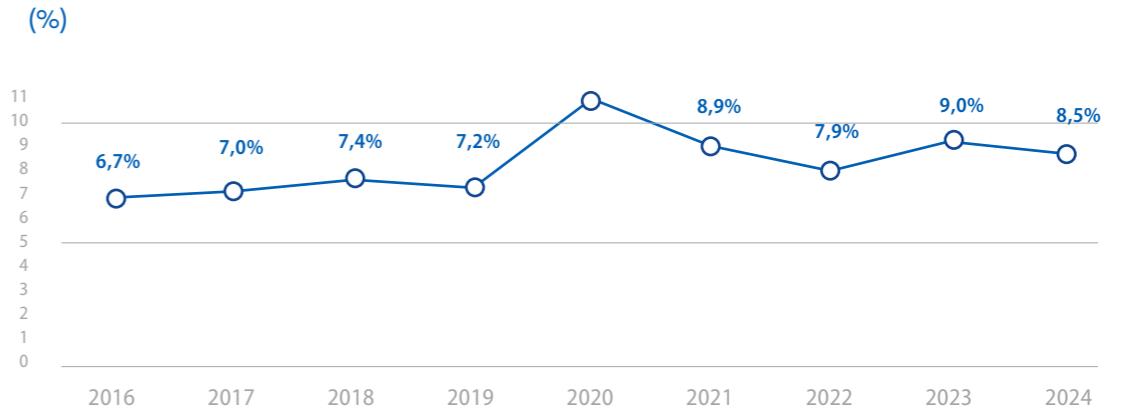
Desde el año 2020 en adelante, Chile se ha mostrado con un nivel de incertidumbre mayor, principalmente por la crisis social del año 2019 y por la dificultad económica derivada de la pandemia COVID-19.

CRECIMIENTO REAL EN CHILE Y SUDAMÉRICA ¹

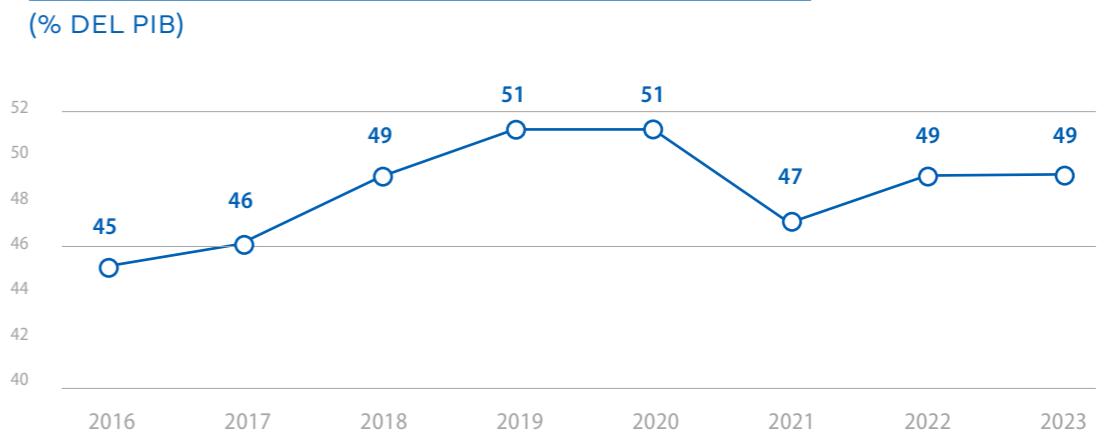


¹Fuente: Fondo Monetario Internacional

TASA DE DESEMPLEO PROMEDIO ¹

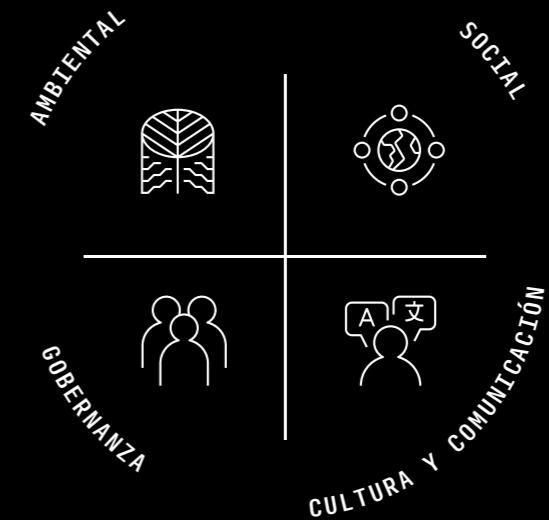


ENDEUDAMIENTO DE LOS HOGARES ¹



¿Qué nos guía a futuro?

A través de la Estrategia de Sostenibilidad en Grupo Marina buscamos obtener indicadores de desempeño que permitan mantener las operaciones bajo control de modo consistente, con datos trazables que permitan divulgar el desempeño en materias ESG. Para eso hemos trazado cuatro pilares en esta estrategia:



Objetivos estratégicos



Excelencia Operacional



Centros Comerciales de Primer Nivel



Atractivo Mix Comercial



Estabilidad de Flujos



Socios y Administración con Experiencia



Compromiso ESG

Excelencia operacional

Nos enfocamos en optimizar los procesos internos, implementar tecnología de vanguardia y capacitar constantemente a nuestros colaboradores, para garantizar la eficiencia y la calidad de los servicios ofrecidos en nuestros centros comerciales.

Centros comerciales de alto nivel con un atractivo mix comercial

Aseguramos una oferta comercial y de entretenimiento diversa y atractiva, que combina marcas locales e internacionales reconocidas, y emprendimientos locales que se ajusten a las necesidades de nuestros visitantes y tendencias de consumo. Esto nos permite mantener la competitividad y contribuir al desarrollo económico regional de manera responsable; además, a través de la innovación continua y la integración con el entretenimiento, fomentamos un ambiente inclusivo y sostenible.

Estabilidad de flujos

Es esencial para garantizar la sostenibilidad financiera de la empresa y la reinversión en nuestros proyectos. Por eso trabajamos para mantener un equilibrio entre la atracción de nuevos arrendatarios y la fidelización de los existentes, asegurando contratos de largo plazo y condiciones comerciales competitivas. A mediano plazo, desarrollaremos estrategias de diversificación de ingresos, integrando servicios complementarios y actividades culturales que fortalezcan la relación con la comunidad y aumenten la afluencia de visitantes.

Compromiso ESG

Aspiramos a mantener un desarrollo sostenible, contribuyendo positivamente al entorno y las comunidades en las que operamos.



La sigla ESG en inglés Environmental, Social, and Governance (ambiental, social y de gobernanza) hace referencia a un conjunto de factores que se utilizan para evaluar el desempeño de una empresa en términos de sostenibilidad y responsabilidad social. Las empresas que se comprometen con el ESG buscan mejorar su impacto en el medioambiente y en la sociedad.



¿Cómo nos relacionamos?

Grupos de interés

En el marco del pilar social de la estrategia de sostenibilidad de Grupo Marina surge como uno de sus principales propósitos la creación del Plan de Relacionamiento Comunitario Corporativo. Para esto realizamos distintas actividades orientadas a la identificación de los actores relevantes para los centros comerciales de Grupo Marina.



Los temas que guían la Estrategia de Relacionamiento Corporativo están enmarcados en las áreas de innovación y satisfacción del cliente:



Seguridad y Ciberseguridad



Acceso Universal



Relaciones Comunitarias



Residuos



Salud y Seguridad Ocupacional



Gobierno Corporativo



Ética e Integridad



INNOVACIÓN



SATISFACCIÓN DEL CLIENTE



Relacionamiento con los clientes internos

Reconocimiento para las tiendas

- Como ya es tradición, en cada cierre de año, Grupo Marina reconoce tres tiendas por centro comercial, acción esperada y muy apreciada por nuestros socios comerciales. Se evalúa resultado de ventas y cumplimientos operacionales, es decir, la atención. Además, en otros momentos del año, como Fiestas Patrias, hemos aplicado similar reconocimiento, haciendo un comparativo de ventas respecto de un mismo periodo del año anterior. En esta oportunidad premiamos a un ganador con un gran viaje para dos personas por Chile. Estos reconocimientos son al trabajo, constancia y entrega a lo largo del año que los empuja a seguir con su desempeño y ganas de mejora continua.

- Para aportar al sentido de pertenencia y reconocimiento de nuestros clientes internos, gestionamos alianzas con marcas comerciales y centros de salud, desarrollando Club Marina, primer club de beneficios con más de 50 descuentos y promociones en beneficio de los colaboradores y socios comerciales de Grupo Marina, alcanzando a más de 2.500 personas.

Encuentro y socialización

En Grupo Marina nos acercamos día a día a nuestros socios comerciales, consideramos sus opiniones y celebramos sus logros. Buscamos instancias de relacionamiento y celebración, como una gran familia, para vivir experiencias en torno a la entretención y el deporte.

- **Día del Niño:** sorteamos más de 30 entradas dobles al cine y pases gratuitos de juegos en entretenimiento familiar.
- **San Valentín:** entregamos cenas gratuitas para disfrutar en pareja en restaurantes de nuestros centros comerciales.

- **Fiestas Patrias:** dulces chilenos a cada local comercial.
- **Navidad:** creamos el reconocimiento para las tiendas y la oportunidad de fotografiarse junto al Viejito Pascuero.
- **Avant premier:** entregamos entradas exclusivas para disfrutar, previa inscripción y sorteo.
- **Fútbol:** organizamos partidos en beneficio de nuestros auspicios; contamos con más de 200 entradas destinadas a hinchas y sus familias.

- **Espacios publicitarios:** damos vitrinas, gigantografías de apoyo y visibilidad de marca.
- **Encuentros mensuales:** con el fin de generar una buena comunicación, y tener una instancia de diálogo, todos los meses, en cada centro comercial, se hacen desayunos para nuestros locatarios, donde se abordan temas operacionales.



Campañas y jornadas de bienestar

Promovemos y fomentamos un entorno cercano, generando acciones preventivas y gratuitas que aporten al bienestar integral.

Estas iniciativas no sólo mejoran la experiencia dentro del centro comercial, sino también contribuyen a fortalecer la imagen y lealtad, promoviendo un ambiente más saludable y positivo. Algunos de los principales aportes de estas iniciativas son:

- Mejorar el ambiente laboral y compromiso interno
- Promocionar una cultura de bienestar
- Fidelizar a los clientes
- Reforzar la imagen de marca
- Generar un impacto social positivo
- Aumentar el tráfico y las ventas
- Prevenir problemas de salud

Algunas de las acciones implementadas son las **Charlas de Seguridad**, junto a entidades públicas en materia de autocuidado, un importante aporte que creemos es fundamental reforzar para prevenir situaciones de riesgo.

Hicimos una **alianza con PALPA**, donde se regalaron 150 dispositivos para la detección temprana del cáncer de mama. En esta instancia se educó sobre la importancia del autochequeo.

Gestión de experiencia de clientes, ESG y eficiencia dentro de la operación

Nuestro objetivo es contar con un personal capacitado y enfocado en el servicio. Esto implica una interacción con clientes finales de forma efectiva y cordial, una escucha activa y la resolución eficiente de problemas, para que finalmente los colaboradores tengan una actitud que se anticipe a las necesidades.

Para afrontar este objetivo, durante el 2024 fuimos asesorados por una consultora de gran trayectoria, que nos guió para encontrar y alcanzar soluciones de impacto y sostenibles en el tiempo. Partimos este año en Mall Marina, en Viña de Mar, buscando potenciar la gestión de experiencia de clientes, desarrollo sostenible y eficiencia dentro de la operación, por medio de macroprocesos, de la mejora en la organización interna y un modelo de gestión más eficiente, y para el 2025 será implementado en los otros centros comerciales.

Portal de tiendas

Contamos con una completa plataforma para la comunicación interna oficial, donde obtenemos acceso directo a cada uno de nuestros procesos operacionales y de comunicación.

Este sitio es un espacio amigable, que ayuda a acceder a registro de ventas, circulares, boletines informativos mensuales, beneficios (Club Marina), solicitudes, reporte de incidentes, contacto e información relevante del centro comercial.

Portal incidentes tiendas

Es un sitio implementado exclusivamente para lograr un control y trazabilidad de incidentes de nuestros clientes internos. Nos permite hacer seguimiento, optimizar los tiempos de respuestas y realizar una búsqueda de mejora continua.

Las categorías que se encuentran en este portal son:

- Alcantarillado y agua potable
- Electricidad
- Aire acondicionado
- Filtraciones de lluvia

El objetivo es que desde Grupo Marina podamos dar atención oportuna a sus requerimientos a partir de informes detallados y organizados, quedando la información en nuestros sistemas.

Relacionamiento con los clientes finales

Gestión de la experiencia de cliente

En el competitivo entorno de los centros comerciales actuales, la experiencia del cliente se ha convertido en un factor clave para la fidelización y éxito a largo plazo. Por esto, es fundamental que cada interacción con el cliente no sólo cumpla con sus expectativas, sino que las supere, para fomentar la lealtad y su retorno continuo.

En función de esta mejora, y guiados por nuestro estudio anual de experiencia al cliente, logramos un conocimiento profundo de su comportamiento, necesidades y preferencias,

las que nos mueven a trabajar diariamente de forma estratégica. Este es un estudio cuantitativo, basado en la zona de influencia de nuestros clientes finales, es decir, en el *shopping center experience*, NPS y los atributos y/o debilidades de la competencia.

El estudio entregó algunos *insights* que nos permiten enriquecer la experiencia del cliente, rediseñando procesos existentes e incorporar innovaciones.



Aspectos relevantes mencionados por nuestros clientes

evento masivo
servicios
zonas de descanso
capacitaciones
pet friendly
vida saludable
reciclaje
cowork

Eventos exclusivos para clientes finales

Trabajamos de forma específica y segmentada según la necesidad de nuestros clientes, realizando eventos especiales a los distintos grupos estratégicos.

- Mall Viña más de 150.000 clientes
- Mall Curicó más de 50.000 clientes
- Mall del Centro Concepción más de 61.000 clientes

Inauguraciones y eventos

Nos enfocamos hacia el reconocimiento de marcas en regiones, logrando convocatorias exitosas, alta asistencia y con cobertura en medios regionales. Con esto no solo aportamos al reconocimiento de marca y visibilidad, sino también atraemos nuevos clientes, incrementamos las ventas y fortalecemos el vínculo con la comunidad.

Jornadas de bienestar

Hacemos actividades gratuitas para distintos rangos etarios que aportan al *wellness*, yoga, *flow back*, talleres para adultos mayores y niños, talleres de manualidades. Todas ellas con capacidad de hasta 35 clientes por sesión.

Avant premier

Estrenos de películas, a los que invitamos a nuestros clientes para que disfruten en familia o con amigos. Se realiza aproximadamente una por mes, por cada centro comercial, con una capacidad para 150 clientes.

Jornadas infantiles

Realizamos talleres recreativos, shows mativos familiares que aportan a la entretención de forma gratuita y para disfrutar en familia.

Eventos en fechas importantes para el retail

Festejamos el Día del Niño, Madre, Padre y Navidad, ofreciendo experiencias únicas de Responsabilidad Social Empresarial, como la que se realiza en Navidad, donde en cada ciudad donde Grupo Marina está presente apadrinamos a una fundación. El 2024 se donaron más de 45 millones de pesos para esta iniciativa.

Ventas especiales

Generan ingresos inmediatos, contribuyen al crecimiento sostenido del negocio y establecimiento de una base sólida de clientes recurrentes.

Jornadas de adopción de mascotas

Compromiso con fundaciones regionales con el fin de disminuir el abandono animal, entregando un hogar a un promedio de 20 mascotas por jornada. El 2024 se entregaron en total 161 mascotas en adopción: 78 en Mall Marina de Viña del Mar, 24 en Mall Curicó y 59 en Mall del Centro Concepción.

Estamos orgullosos de aportar a la captación de socios y voluntarios para estas fundaciones, además de informar y educar sobre la tenencia responsable y bienestar animal.

Arte, música, cultura y recreación

Bandas musicales con entidades públicas, exposiciones de fotografías, presencia en jornadas de música y cultura, tales como el REC en Concepción y la Fiesta de la Vendimia en Curicó. Colaboraciones con entidades como Carabineros y Armada de Chile, con sus bandas instrumentales, además de escuelas de danza y música regionales.

Deporte

En cada ciudad donde estamos somos parte de los principales eventos deportivos y recreativos, auspiciando los eventos de mayor convocatoria y más relevancia para estas ciudades. Algunos de los auspicios en que llevamos más años participando son: Everton de Viña del Mar, Maratón y Media Maratón Internacional de Viña del Mar, Corrida de la Armada, Color Run, Ciclo RecreViña, Maratón de Curicó, entre otras.



A través de estas actividades invitamos a nuestros clientes a participar y ser parte de la experiencia Marina. Además, en cada evento se generan activaciones para captar nuevos clientes y entregar premios para que estos se vinculen a nuestra marca.



Seguridad en nuestros centros comerciales

Uno de los temas más relevantes para Grupo Marina es la seguridad de nuestros clientes y la comunidad. Es por esto que, durante los últimos años, en todos los centros comerciales de la Compañía se ha llevado a cabo un trabajo conjunto y permanente con entidades públicas y de seguridad, realizando mensualmente mesas de trabajo orientadas específicamente a la seguridad de nuestros clientes y colaboradores.

En alianza con Carabineros de Chile y la Subsecretaría de Prevención del Delito se han implementado campañas y charlas periódicas enfocadas en el autocuidado y la promoción de medidas de seguridad. Asimismo, en cooperación con estas instituciones, se ha iniciado la instalación de tótems de autodenuncia con el objetivo de incentivar y facilitar denuncias a través de plataformas como comisariavirtual.cl y denunciaseguro.cl, sistemas que se encuentran disponibles tanto para clientes como para colaboradores. Esta alianza se extiende de manera permanente, contribuyendo también a la seguridad en sectores

públicos y colindantes a nuestros centros comerciales. Adicionalmente, participamos activamente en la mesa de trabajo sobre seguridad organizada por la Cámara de Comercio junto a entidades públicas, generando estrategias conjuntas para mejorar la coordinación en proyectos de seguridad aplicados a nivel de centros comerciales.

Además, se destacan mejoras tecnológicas en los Circuitos Cerrados de Televisión (CCTV), la actualización de los uniformes del personal de seguridad y el aumento en las capacitaciones sobre procedimientos de seguridad. También se ha mejorado el equipamiento tecnológico utilizado por los guardias, incluyendo cámaras corporales GoPro con audio y video, así como motocicletas, fortaleciendo de esta manera el sistema de control perimetral dentro de nuestros centros comerciales.

Sector industrial: responsabilidad con la cadena de suministro

Grupo Marina es una sociedad anónima cerrada que está inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, siendo supervisada por dicho organismo y regulada por su normativa. También nos regula el Servicio de Impuestos Internos, la Inspección del Trabajo, la Superintendencia de Medio Ambiente y la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Por otra parte, el funcionamiento de nuestros activos está sujeto a diversos permisos, como el de edificación, patentes comerciales y autorización sanitaria, entre otros.

Por último, la operación se encuentra sujeta a la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, Ley de Defensa de la Libre Competencia, entre otras.

Grupo Marina se encuentra afiliado a los siguientes gremios:

- Cámara de Centros Comerciales Chilena
- Cámara Regional del Comercio de Valparaíso

Proveedores

Antes de iniciar una relación comercial con nuestros proveedores, las áreas involucradas realizan un análisis considerando ventajas tanto comerciales, operacionales y técnicas, con el fin de aprovechar las mejores oportunidades de compra y contratación. Al momento de la selección se considera lo siguiente:

- Estén válidamente constituidos y legalmente autorizados para la venta de productos y/o prestación de servicios, acreditando experiencia comprobable
- Que contemplen métodos de competencia legítimos y éticos, y que no incurran en ningún tipo de competencia desleal o infracción a la libre competencia
- Cumplan con las políticas de transparencia en relación con eventuales conflictos de interés
- Analizar el nivel de riesgo financiero, en pos del cumplimiento de los compromisos a pactar.



Durante el 2024, un total de 280 proveedores cumplieron con los requisitos comerciales para iniciar una relación contractual



Sociedad	IMVM	CCP
Total proveedores evaluados	212	68
% sobre el total de proveedores	25,54%	21,79%

Respecto del **pago de proveedores**, nuestro procedimiento se acoge a la legislación vigente en Chile, la que promueve el pago de servicios a 30 días desde la recepción conforme de la factura en portal del Servicio de Impuestos Internos (SII) o de la respectiva boleta de honorarios. También se consideran plazos excepcionales para casos específicos, como los servicios básicos, y según acuerdos previos, como los trabajos a largo plazo que requieran anticipo. Este plazo aplica para todos nuestros proveedores sin distinción, para asegurar un trato justo entre ellos.

En el periodo 2024, el 93,1% de las facturas de nuestros proveedores fueron pagadas en un plazo igual o menor a los 30 días comprometidos.

2024	Nº de facturas pagadas	Monto total facturas pagadas (CLP millones)	Monto intereses por mora en pago de facturas (CLP millones)	Nº de proveedores
Hasta 30 días	5.032	26.232	-	735
Entre 31 y 60 días	311	1.392	-	130
Más de 60 días	43	100	-	26

Nuestros proveedores críticos son principalmente aquellos que intervienen en la operación directa de la Compañía:

- Servicio de Seguridad
- Servicio de Limpieza
- Servicio de Estacionamiento
- Servicios Básicos (luz, agua, gas, telecomunicaciones)
- Servicios de mantenciones de transportes verticales

Los proveedores no críticos corresponden a servicios que no ponen en riesgo la continuidad de la operación del negocio.

Detalle de las facturas recibidas durante el 2024:

Sostenibilidad en Grupo Marina

Nuestra visión acerca del negocio va más allá de sólo ser una alternativa comercial atractiva, ya que además de la variada oferta de comercio y servicios, también buscamos ofrecer un espacio de integración social y urbano que permita a nuestros centros comerciales generar experiencias para sus visitantes e identidad a las comunidades vecinas.

Desde el año 2022 hemos trabajado en la construcción de nuestra política de sostenibilidad, poniendo énfasis inicialmente en el pilar ambiental sobre el que se han establecido indicadores de desempeño (KPIs) que han permitido su seguimiento y medición.

En Grupo Marina tenemos el objetivo de crear un modelo de negocios sostenible, por eso estamos trabajando en incorporar los criterios ESG a nuestras operaciones. En este sentido,

desde el criterio social y de gobernanza el enfoque estará basado en los propósitos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU.

Los ODS nos guían hacia un negocio más sostenible, ayudándonos a reducir el impacto ambiental y mejorar la vida en las comunidades, además de atraer a clientes y socios comprometidos con el desarrollo responsable.

Analizamos las metas de estos objetivos y seleccionamos las siete que más se alinean con la gestión de Grupo Marina:



Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos, en todas sus edades.



Garantizar para todos la disponibilidad de agua, su gestión sostenible y el saneamiento.



Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna.



Promover el crecimiento económico inclusivo y el empleo y el trabajo decente para todos.



Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.



Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles.



Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas.





Comité de Sostenibilidad

Es una instancia al interior de la organización instaurada con la finalidad de liderar, dirigir y sostener las distintas temáticas de sostenibilidad en el tiempo al interior de la Compañía. En este espacio se abordan temas estratégicos para la empresa bajo una perspectiva de sostenibilidad, facilitando la definición de objetivos y metas, así como el diseño e implementación de iniciativas socioambientales de corto, mediano y largo plazo.

- Lidera y dirige la estrategia de sostenibilidad de la Compañía, velando por su cumplimiento y ejecución según lo definido.
- Facilita la definición de metas y objetivos, asegurando su alineación con la estrategia de sostenibilidad.
- Supervisa y gestiona los indicadores de sostenibilidad, garantizando su seguimiento y cumplimiento.
- Evalúa proyectos de sostenibilidad considerando su impacto y contribución a los objetivos estratégicos.
- Informa al Directorio sobre el desempeño en sostenibilidad, reportando avances, cumplimiento de indicadores y temas materiales clave.



Avances 2024

100%

de nuestros centros comerciales serán operados en su totalidad con energías renovables gracias al acuerdo firmado en 2024 con la empresa generadora de energía Colbún

9.120t

de emisiones de CO₂eq fueron evitadas gracias a esta iniciativa



Horizonte de tiempo y planes de inversión

En Grupo Marina nos enfocamos constantemente en optimizar y potenciar la calidad de nuestros activos actuales como parte de nuestra estrategia de crecimiento sostenible. Nos comprometemos a realizar las inversiones necesarias para mantener y modernizar nuestras propiedades, asegurando su competitividad y atractivo en el mercado.

Este enfoque incluye la implementación de mejoras significativas en infraestructura, tecnología y experiencia para nuestros usuarios y clientes.

Nuestro objetivo principal es garantizar que cada activo siga siendo un referente en su sector, aportando valor tanto a nuestros inversionistas como a las comunidades donde operamos.

CAPÍTULO 5

Gestión de Riesgos y Compliance





Gestión ética

Código de Conducta y Ética

Este código es el marco que especifica las conductas corporativas mínimas, no negociables y exigibles a todos nuestros colaboradores, estableciendo los principios y guías de nuestro actuar. Nuestro propósito es proporcionar lineamientos de referencia que nos permitan identificar cualquier acción y/o actividades que transgredan la legislación vigente o los principios y las conductas corporativas deseadas para nuestros colaboradores.

En situaciones en las que tengamos dudas sobre nuestras acciones o de terceros, instamos a nuestros colaboradores a solicitar asesoría, recurriendo a sus jefaturas directas o a la gerencia corporativa de Contraloría y Auditoría, siguiendo la línea jerárquica establecida. Cualquier incumplimiento de las disposiciones estipuladas en nuestro Código de Conducta y Ética será considerado una infracción laboral, siendo aplicables las sanciones y multas dispuestas en las regulaciones legales e internas.

En ese orden de cosas, el comportamiento ético y el cumplimiento del ordenamiento jurídico son la base de las prácticas y políticas comerciales de nuestra Compañía desde su fundación. Por lo tanto, exigimos a nuestros colaboradores que actúen de manera ética e íntegra, en concordancia con los valores que guían nuestra forma de actuar y hacer negocios.

Los contenidos que aborda el Código de Conducta y Ética son:

- Conflictos de Interés
- Relación con Proveedores
- Relación con Clientes
- Relación con Funcionarios Públicos
- Derechos Laborales
- Prevención de Delitos
- Información y Activos
- Compromiso y Defensa de la Libre Competencia
- Donaciones y Aportes Electorales
- Denuncia de Incumplimiento o Conductas Ilegales
- Comité de Ética
- Sanciones y Multas

Canal de denuncias

En Grupo Marina contamos con un canal de denuncias online gestionado íntegramente por una organización externa que permite a nuestros colaboradores, accionistas, proveedores, clientes o cualquier persona que se relacione con la Compañía, realizar sus denuncias ante violaciones al Código de Conducta y Ética, reglamentos y otras normas internas y externas asociadas a la conducta ética y al modelo de prevención, o que plantean sus inquietudes acerca de nuestra conducta.

Además, promovemos su uso mediante comunicaciones periódicas en la organización, asegurando que cualquier persona pueda hacer uso de esta herramienta.

Los casos ingresados por el canal son reportados al Comité de Ética. En este espacio se analizan los antecedentes a partir de la denuncia, su estado y respectivos tratamientos de la investigación para luego tomar las decisiones que correspondan según cada caso.

Durante el año 2024, el 100% de las denuncias recibidas por nuestros canales fueron gestionadas, tratadas y cerradas. Adicionalmente, nuestro Comité de Ética sesionó seis veces en el año.

Tipo denuncias	Cantidad	Porcentaje
Otros	6	15%
Incumplimiento política	3	8%
Conflicto de interés	1	3%
Discriminación o acoso	2	5%
Servicio al cliente	27	69%

Este canal de comunicación se encuentra disponible las 24 horas y permite realizar denuncias en forma anónima y confidencial, resguardando la información con altos estándares de seguridad, facilitando hacer seguimiento del caso expuesto.

39

denuncias en 2024

100%

de las denuncias tratadas y cerradas en 2024

6

sesiones sostuvo el Comité de Ética durante el año

Sistema de gestión de riesgos



En Grupo Marina la gestión del riesgo tiene como objetivo protegernos de posibles pérdidas o amenazas a nuestro funcionamiento, para eso identificamos, evaluamos y minimizamos el impacto de estos posibles riesgos.

La Sociedad cuenta con un área de Gestión de Riesgo Corporativo que forma parte de la gerencia de Contraloría, junto con las áreas de Cumplimiento y Auditoría Interna.

Al identificar los peligros y amenazas potenciales podemos tomar las medidas para eliminar o reducir las consecuencias negativas que conllevan.

Durante el ejercicio se ha comenzado a trabajar en el levantamiento de los riesgos a nivel estratégico, operativo y de procesos. Los riesgos principales definidos para este periodo son:

- Pérdidas por restricciones al crédito a las personas
- Pérdidas por riesgo de mercado y competencia
- Pérdidas por daño a personas y activos
- Pérdidas por riesgo regulatorio
- Pérdidas por riesgo de debilitamiento de consumo
- Pérdidas por riesgo de alza de tasa de interés
- Pérdidas por riesgo de endeudamiento
- Pérdidas por riesgo de *e-commerce* y ventas minoristas a través de internet
- Pérdidas por cambios en el marco legal, tributario y regulatorio
- Pérdida de personal clave



Responsabilidades en el sistema de gestión de riesgos



Regulación de libre competencia

Respecto de los riesgos relativos a la libre competencia, la empresa regula este asunto en su Código de Conducta y Ética. Durante el año 2024 el Directorio aprobó los siguientes temas respecto de la libre competencia:

- Manual de Buenas Prácticas de Libre Competencia
- Protocolo de Interlocking
- Protocolo de Participación en Asociaciones Gremiales
- Protocolo de Manejo de Información Sensible



Seguridad de los consumidores

En cuanto al cuidado de la salud y seguridad de los consumidores que llegan hasta los centros comerciales, la Compañía tiene protocolos a nivel corporativo en todas sus instalaciones. Los ejecutores de estos protocolos son los gerentes de cada centro, los jefes de seguridad, operaciones, mantención, las empresas de seguridad, los administradores del estacionamiento y la empresa de aseo. Se realizan capacitaciones de forma mensual a todos los equipos internos y externos, haciendo una vez en el semestre simulacros de evacuación para evaluar en terreno la efectividad de esta capacitación.



Protocolos Grupo Marina

- Plan de emergencia de cada centro comercial
- Protocolo activación ALPHA II Carabineros de Chile
- Protocolo ante amenaza de bomba
- Protocolo ante corte de energía
- Protocolo ante fuga de gas
- Protocolo ante incendios Centros comerciales
- Protocolo ante manifestaciones internas - externas en CC y tiendas anclas
- Protocolo ante personas encerradas en ascensores
- Protocolo ante sismo o terremoto
- Protocolo de evacuación de tsunami Mall del Centro Concepción
- Protocolo de evacuación de tsunami Mall Marina
- Protocolo en caso de accidentes graves o fatales
- Protocolo frente a inundaciones al interior del centro comercial



Impactos en el medioambiente

Según lo indicado en apartados previos de la presente Memoria, el Gerente de Administración y Finanzas, de quien depende el área de Sostenibilidad, presentó al Directorio durante el 2024 la estrategia de sostenibilidad, considerando cuatro pilares: ambiental, social, gobernanza, y cultura y comunicación corporativa, con el propósito de obtener indicadores de desempeño que permitan mantener las operaciones bajo control de manera consistente y sostenible.



Seguridad de la información

La alta gerencia de Grupo Marina destaca y comunica la importancia y el compromiso corporativo con la seguridad de la información. Para tal propósito, se ha publicado la Política de Seguridad de la Información, la cual establece los lineamientos generales destinados a proteger los activos de información de la organización y de sus socios de negocio, garantizando su confidencialidad, integridad y disponibilidad. A través de esta política se fomenta el desarrollo de una cultura de seguridad de la información entre todos los colaboradores, con el objetivo de fortalecer y proteger los procesos críticos de la Compañía bajo este enfoque.



100%

de nuestro plan de Auditoría fue cumplido

16

informes de Auditoría y Compliance
fueron emitidos

Auditoría interna

Un elemento importante de nuestro Sistema de Gestión Ética corresponde a la revisión sistemática e independiente del ambiente de Control Interno, que desempeña el área de Auditoría Interna, dependiente de la Gerencia de Auditoría y Contraloría.

Durante el año 2024 se revisaron procesos operacionales relevantes para la Compañía, considerando sus cinco centros comerciales, según la prioridad definida de dichos procesos, lo que quedó reflejado en el Plan Anual y fue aprobado por el Comité de Auditoría y Directorio.

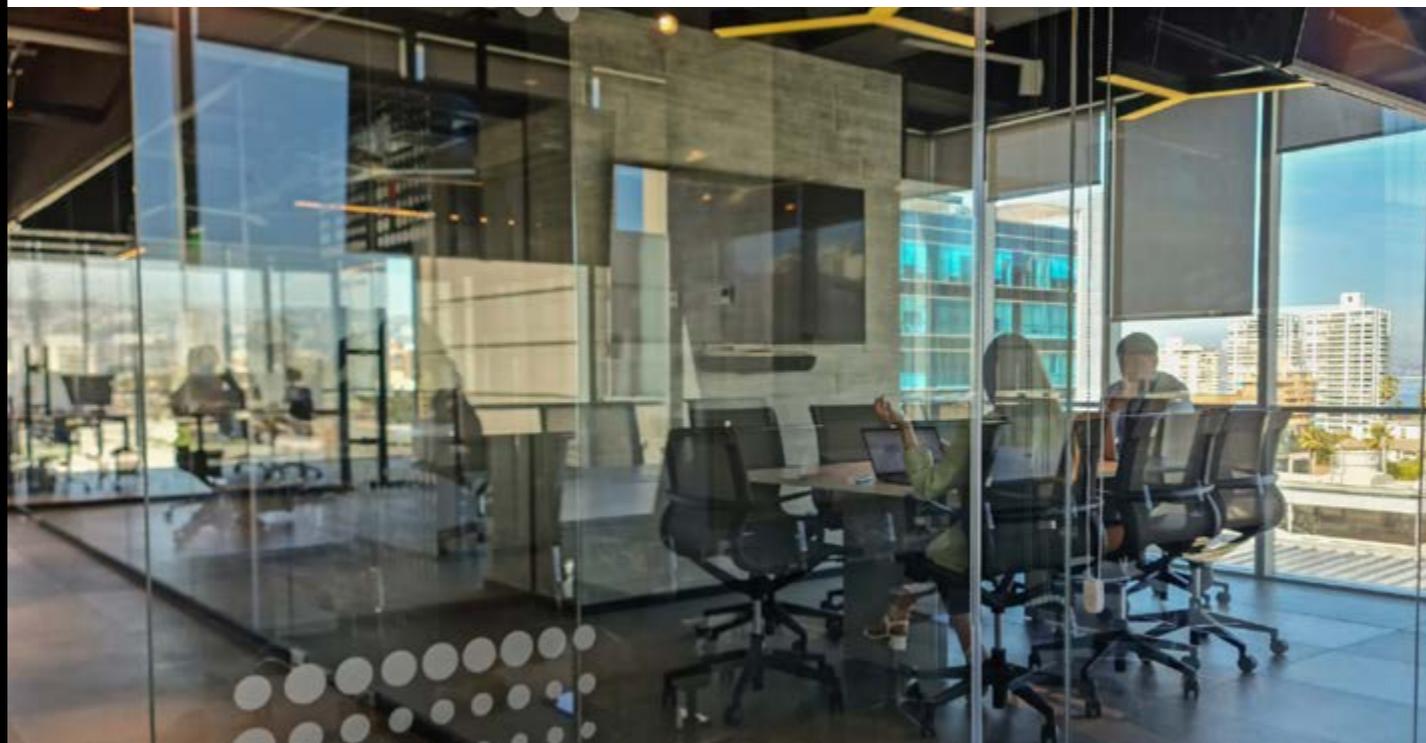
Estas revisiones consideraron los procesos de Compras y Licitaciones, Gestión de Pagos, Clientes y Cobranza a Operadores, Propiedad, Planta y Equipos, y Roles y Perfiles del ERP, además de un monitoreo periódico realizado a procedimientos.

La Gerencia de Contraloría, además, es la encargada del cumplimiento normativo, de los distintos estándares y reglamentos que nos rigen y de la eficacia y eficiencia en la gestión de riesgos.

Tener un sistema integral de Auditoría Interna, Gestión de Riesgos y Cumplimiento nos permite lograr una mejor sinergia en los procesos y en el monitoreo de los riesgos que enfrenta la Compañía, logrando, a su vez, que cada área de la organización tenga un conocimiento más detallado de los riesgos estratégicos, operacionales y normativos a los que se enfrenta en su operación con una adecuada comprensión.

Marco legal y cumplimiento regulatorio

Durante el año 2024 Grupo Marina no tuvo sanciones respecto del cumplimiento legal, normativo y regulatorio en las áreas de clientes, trabajadores, medioambiental, libre competencia y responsabilidades penales



	Cumplimiento legal y normativo	2024	
		IMVM	CCP
Clientes	Nº de sanciones ejecutoriadas respecto de la Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos del Consumidor	0	0
	Monto en pesos que representaron las sanciones de clientes	0	0
Trabajadores	Nº de sanciones ejecutoriadas por incumplimientos regulatorios referidos a los derechos de sus trabajadores	0	0
	Monto en pesos que representaron las sanciones de trabajadores	0	0
Medioambiental	Nº de sanciones ejecutoriadas del Registro Público de Sanciones de la Superintendencia de Medio Ambiente	0	0
	Total de multas medioambientales	0	0
	Nº de programas de cumplimiento aprobados	0	0
	Nº de programas de cumplimiento ejecutados satisfactoriamente	0	0
	Planes de reparación por daño ambiental presentados	0	0
	Planes de reparación por daño ambiental ejecutados satisfactoriamente	0	0
Libre competencia	Nº de sanciones ejecutoriadas en el ámbito de la libre competencia	0	0
	Monto en pesos que representaron estas sanciones	0	0
Otros	Nº de sanciones ejecutoriadas por la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas	0	0
	Monto en pesos que representaron estas sanciones	0	0

Cumplimiento Medioambiental

Grupo Marina se encuentra trabajando en incorporar altos estándares ambientales, sociales y de gobernanza bajo criterios ESG, para garantizar el cumplimiento de normativas ambientales y gestionar los impactos.

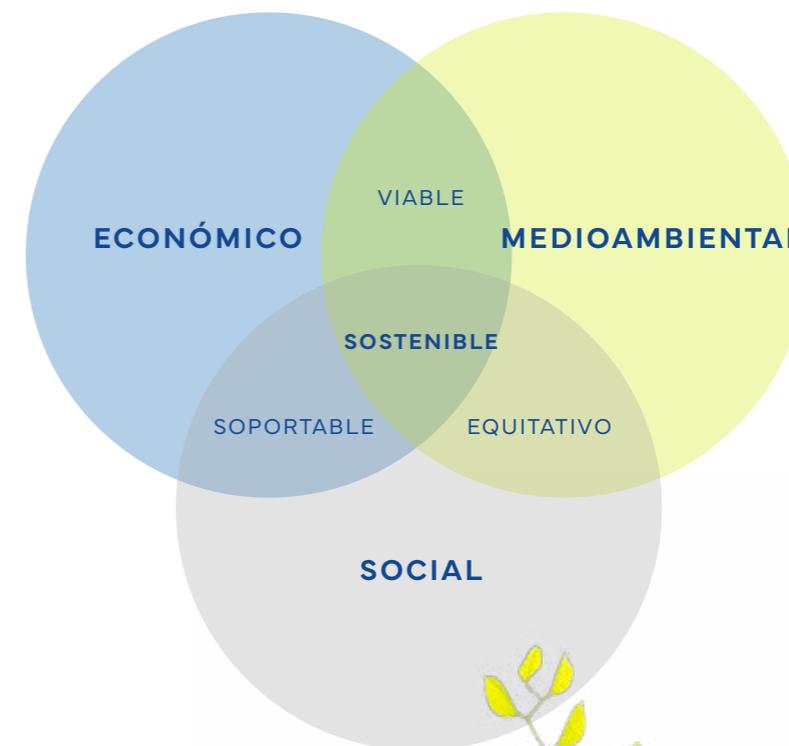
La Compañía cuenta con indicadores de agua, energía, residuos y emisiones de carbono, los que son monitoreados de forma constante para controlar el desempeño ambiental de cada centro comercial y realizar gestiones pertinentes frente a estos.

- Eficiencia hídrica
- Eficiencia energética y energías renovables
- Emisiones de carbono
- Gestión de residuos

Desarrollo Sostenible

En un mundo con constantes y rápidos cambios, Grupo Marina ha decidido avanzar en materia de sostenibilidad, haciéndose cargo de los impactos que genera la operación del negocio e integrando las demandas y preocupaciones de los distintos grupos de interés.

Para nosotros la sostenibilidad es un tema relevante, por lo que la Compañía apunta a contribuir al cuidado de nuestro planeta y también a impactar de manera positiva en los distintos territorios donde estamos insertos, así como en nuestros grupos de interés.



ESG



Medioambiente

- Cambio climático
- Biodiversidad
- Energía
- Gestión de Emisiones
- Recursos hídricos



Social

- Desarrollo capital humano
- Relacionamiento comunitario
- Salud y seguridad
- Estándares en la cadena de suministro



Gobernanza

- Gobierno Corporativo
- Ética empresarial
- Cumplimiento
- Gestión de riesgo
- Contabilidad
- Reportabilidad y divulgación





La implementación del Modelo de Prevención de Delitos es un reflejo de nuestro compromiso organizacional con la ética y las buenas prácticas de gobierno corporativo, para evitar la comisión de los delitos tipificados en la ley.

Conflicto de Interés

Anualmente solicitamos a todos nuestros colaboradores que nos informen o actualicen las declaraciones de **conflictos de interés**, mediante un proceso automatizado. Una vez que se cuenta con las respuestas, son sometidas a un análisis individual por parte del Comité de Ética, y dependiendo del caso, se toman medidas para mitigar los riesgos y la exposición a la eventual materialización u ocurrencia de un conflicto de interés.

Adicionalmente, en nuestro Código de Conducta y Ética se encuentra detallado cuándo se produce un conflicto de interés y qué se entiende por él, en conjunto con los

mecanismos de prevención y gestión según los lineamientos procedimentales.

Algunas de las temáticas abarcadas en la declaración son el ejercicio de actividades profesionales fuera de Grupo Marina, como por ejemplo el cargo de director, miembro de consejo de administración, docentes o empleados y la posesión de intereses o participación en los negocios de otras empresas relacionadas a Grupo Marina, y si tienen familiares que sean dueños o con cargos relevantes en alguna de nuestras contrapartes.

Modelo de Prevención de delitos

Durante el año 2024 se trabajó en la implementación del Modelo de Prevención de Delitos en concordancia con la Ley 20.393, incluyendo los delitos incorporados por la Ley 21.595 de delitos económicos y medioambientales, el cual fue aprobado por el Directorio en agosto de 2024.

Este modelo nos ayuda a prevenir los ilícitos contemplados por la norma, haciendo hincapié en aquellos relacionados con la corrupción, lavado de activos, financiamiento del terrorismo y cualquier conducta calificada como delito por la legislación vigente, que

pueda causar impactos negativos no sólo para nuestra empresa y nuestros colaboradores, sino también para los clientes y la sociedad en su conjunto.

El objetivo del modelo es establecer un mecanismo de prevención y mitigación de



los riesgos delictivos a los cuales Grupo Marina puede quedar expuesto.

Todo delito que cometa un colaborador, director, ejecutivo o proveedor con poder de representación está penado por el Manual de Prevención de Delitos, por nuestra cultura corporativa y va en contra de los esfuerzos implementados por Grupo Marina para evitarlo. El Oficial de Cumplimiento es quien monitorea la ejecución del Modelo de Prevención de Delitos.





Protección de los derechos del consumidor

Durante el 2024, Grupo Marina ha estado trabajando en un procedimiento que gira en torno a la preocupación, prevención y cuidado de los derechos de nuestros clientes, lo que, sin duda, tuvo éxito, ya que no recibimos sanciones directas hechas por el SERNAC.

En el ámbito de protección al cliente, contamos con plataformas digitales de Servicio al Cliente, herramientas que permiten a las personas exponer comportamientos irregulares o delictivos. De esta manera fomentamos la transparencia, confianza y la mejora continua, además de garantizar la protección del cliente y fortalecer a la organización según sus estándares operacionales y regulatorios.

Con estas herramientas se ha logrado un seguimiento eficiente a cada caso, gracias a que este trabajo va de la mano con nuestros socios comerciales, mostrando la importancia de sus clientes y de abordar cada caso con igual relevancia.



Beneficios

- **Identificación temprana de irregularidades**
- **Mejora de confianza y reputación**
- **Previene riesgos legales**
- **Fomenta la mejora continua**
- **Protege al cliente final**



Confidencialidad
 Accesibilidad
 Comunicación clara
 Seguimiento eficiente

CAPÍTULO 6

Antecedentes Generales



Propiedad y control de la Compañía

A l 31 de diciembre del 2024, el capital pagado de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. es de \$17.783.008.000, dividido en 2.598 acciones ordinarias de una única serie, y la propiedad de la Sociedad está compuesta por la Junta de Accionistas.

La Junta de Accionistas tiene una modalidad de reuniones presenciales, con votaciones también presenciales y la frecuencia es a lo menos una vez al año o cuando sea necesario. Actualmente no tiene controlador, no hay acuerdos de actuación conjunta respecto de los accionistas de la Sociedad y durante el 2024 no tuvimos cambios importantes en la propiedad de la Compañía.

Política de Dividendos

De conformidad con lo acordado en la junta extraordinaria compuesta por los accionistas de la Sociedad, celebrada el 12 de agosto del 2019, se acogió la proposición del Directorio de la Sociedad para establecer como política de dividendos no hacer repartos de utilidades hasta alcanzar nuevamente niveles de *leverage* de un ratio de deuda financiera neta¹ dividido por EBITDA menor o igual a cinco veces, calculado posterior al reparto de dividendos.

Lo anterior no constituye un compromiso frente a terceros y queda entregado únicamente al acuerdo de los accionistas, requiriéndose el voto unánime de estos últimos para modificar esta política de dividendos.

En el 2024 se realizó una exitosa colocación de bonos en el mercado financiero con las siguientes condiciones:

Términos y condiciones		
Emisor	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	
Rating (Chile)	AA (Feller Rate) / AA- (ICR)	
Fecha de colocación	11 de abril de 2024	
Series	C	E
Monto	UF 1.000.000	UF 1.000.000
Plazo	7 años	10 años
Periodo de gracia	3 años	9,5 años
Pago de intereses	Semestral	Semestral
Tasa de inscripción	4,31%	4,62%
Tasa de colocación	4,08%	4,39%
Spread	137 bps	157 bps

ACCIONISTAS

ARAUCO VIÑA SPA
RUT 77.112.778-9

1.299

50%

RIPLEY MARINA S.A.
RUT 77.604.813-5

1.299

50%



¹ **Deuda Financiera Neta:** suma de las partidas denominadas Otros Pasivos Financieros corrientes y Otros Pasivos Financieros no corrientes, menos la suma de las partidas de Efectivo y equivalentes al efectivo, Otros Activos Financieros corrientes y Otros Activos Financieros no corrientes, que se han mantenido como reserva para el cumplimiento de las obligaciones financieras de la Sociedad.



En el periodo 2024 se alcanzó el nivel de *leverage* exigido, por lo que se autorizó el pago de dividendos provisorios con cargo a las utilidades del periodo en septiembre de 2024 y una distribución de dividendos en diciembre de 2024.



Dividendos

Septiembre **\$14.145mm**

Diciembre **\$14.400mm**

Total \$28.545mm

Hechos Esenciales

Colocación de Bonos

El 11 de abril de 2024 se efectuó en el mercado local, a través de la Bolsa de Comercio de Santiago, bajo la modalidad de Remate Holandés, colocaciones de Bonos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. correspondientes a los Bonos serie C y E.

Los Bonos serie C se colocaron por un monto total de UF 1.000.000, con vencimiento el día 15 de noviembre de 2030 y a una tasa de colocación de 4,08% anual, con cargo a la Línea de Bonos N°1165.

Los Bonos serie E se colocaron por un monto total de UF 1.000.000, con vencimiento el día 15 de noviembre de 2033 y a una tasa de colocación de 4,39% anual, con cargo a la Línea de Bonos N°1166.

Los fondos obtenidos con esta colocación fueron destinados por Grupo Marina al refinanciamiento de pasivos de la Sociedad, independientemente de que estén expresados en moneda nacional o extranjera.

Pago de Dividendo provisorio

El 5 de septiembre 2024, en sesión extraordinaria de Directorio, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de \$14.145.428.664, esto es \$5.444.737.74596 por acción, en dinero, con cargo a las utilidades del ejercicio en curso, que fue pagado dentro del mes de septiembre de 2024.

Pago dividendo eventual: el fecha 24 de diciembre de 2024, en sesión extraordinaria se acordó distribuir un dividendo eventual por la suma total de 375.000 UF, equivalente a esta fecha a \$14.399.763.750, esto es \$5.542.634,23788 por acción, con cargo a la cuenta de utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, existentes al 31 de diciembre de 2023. Este dividendo se pagó dentro del plazo acordado, siendo fecha límite el 15 de enero de 2025.

Propiedad e instalaciones

La Sociedad cuenta con una superficie arrendable consolidada de 189.341 m² a diciembre de 2024, distribuidos en cinco activos.

Mall Marina

Centro comercial emplazado en la ciudad de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de propiedad de la Sociedad, que –en conjunto con la torre de oficinas– cuenta con aproximadamente 60.250 m² de superficie arrendable.

Boulevard Mall Marina

Centro comercial emplazado en la ciudad de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de propiedad de la Sociedad y contiguo a Mall Marina, que está compuesto por una superficie en tres niveles al aire libre y zona gastronómica, lo que complementa la oferta de Grupo Marina en la ciudad. Este centro comercial –en conjunto con la torre de oficinas– cuenta con aproximadamente 10.600 m² de superficie arrendable.

Mall Marina Oriente

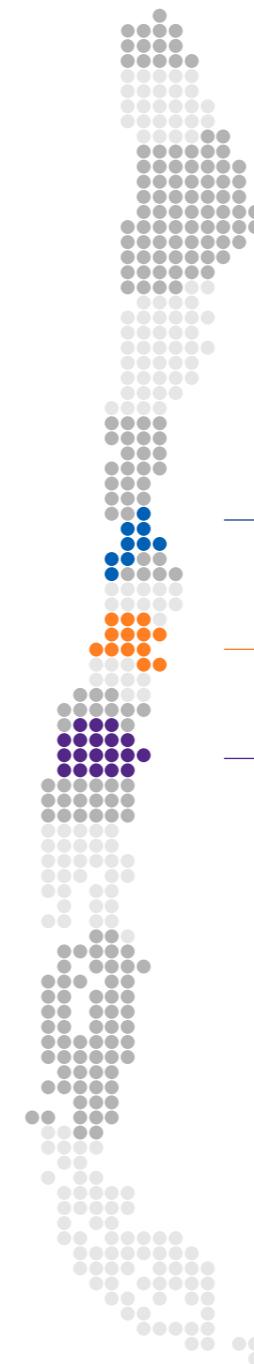
Centro comercial emplazado en la ciudad de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de propiedad de la Sociedad, que –en conjunto con la torre de oficinas– cuenta con aproximadamente 30.050 m² de superficie arrendable.

Mall Curicó

Centro comercial emplazado en la ciudad de Curicó, Región del Maule, de propiedad de la Sociedad, que –en conjunto con la torre de oficinas– cuenta con aproximadamente 51.700 m² de superficie arrendable.

Mall del Centro de Concepción

Centro comercial emplazado en la ciudad de Concepción, Región del Biobío, segunda ciudad más poblada de Chile, de propiedad de la Sociedad, indirectamente a través de su filial, que –en conjunto con la torre de oficinas– cuenta con aproximadamente 36.700 m² de superficie arrendable.



Mall Marina

GLA (m²) (Total / Sin Torres) **60.253 / 51.117**

Año de inauguración **1999**

Ocupación promedio **59.962**

Boulevard Mall Marina

GLA (m²) (Total / Sin Torres) **10.604 / 5.975**

Año de inauguración **2010**

Ocupación promedio **10.373**

Mall Marina Oriente

GLA (m²) (Total / Sin Torres) **30.057 / 20.287**

Año de inauguración **2018**

Ocupación promedio **26.533**

Mall Curicó

GLA (m²) (Total / Sin Torres) **51.705 / 45.355**

Año de inauguración **2006**

Ocupación promedio **49.188**

Mall del Centro de Concepción

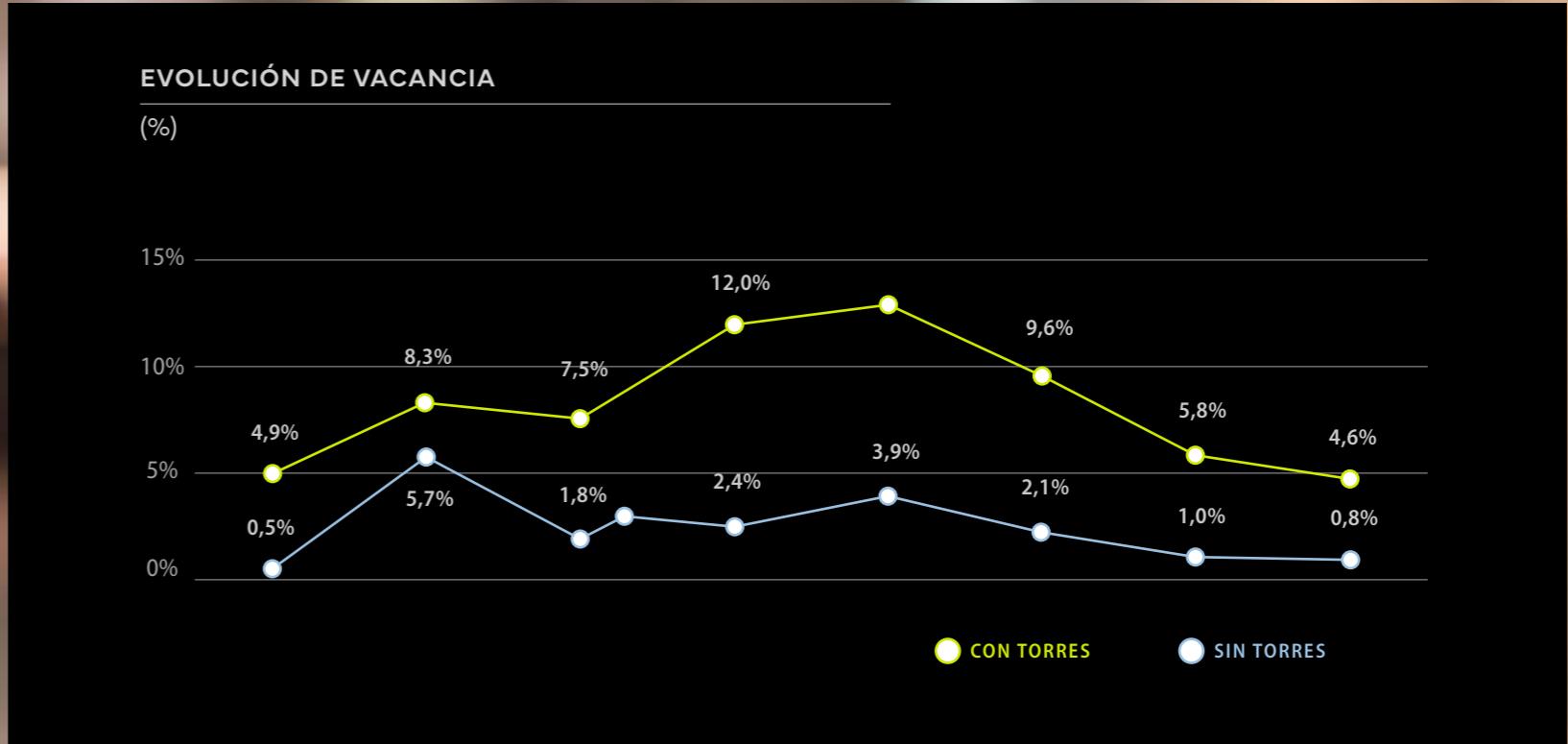
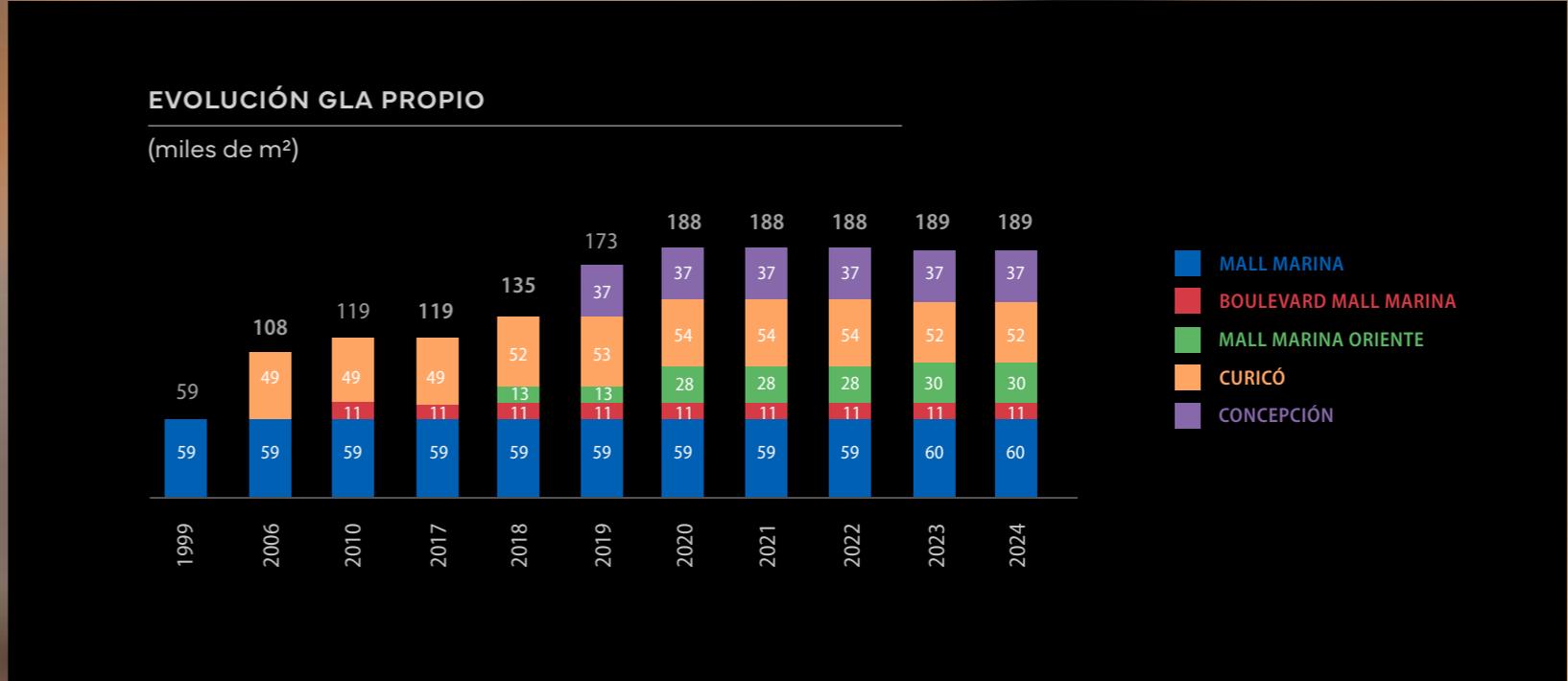
GLA (m²) (Total / Sin Torres) **36.722 / 26.138**

Año de inauguración **2012**

Ocupación promedio **34.575**

En términos de distribución en el país, a diciembre de 2024 un 53,3% del área bruta locataria, en su sigla GLA, de Grupo Marina se ubica en Viña del Mar, Región de Valparaíso; un 27,3% en Curicó, Región del Maule, y un 19,4% en Concepción, Región del Biobío.

Entre 2018 y 2024, el GLA de Grupo Marina ha crecido un 59% como consecuencia –principalmente– de adquisiciones, desarrollos de nuevos malls y de ampliaciones de los activos existentes. A diciembre de 2024, considerando las torres de oficinas, el GLA de Grupo Marina es de 189.341 m² y la ocupación consolidada alcanza el 95,4%. Por otro lado, el GLA sin considerar torres de oficinas es de 148.872 m² y la ocupación consolidada es de 99,2%.



Subsidiaria y Asociadas

La Filial es Mall del Centro de Concepción SpA, RUT N°96.847.320-4, y es una sociedad por acciones debidamente existente de conformidad a las leyes chilenas.

Constituida originalmente como sociedad anónima cerrada bajo el nombre de Mall del Centro de Concepción S.A., mediante escritura pública de fecha 21 de noviembre de 1997 otorgada en la Notaría de Santiago de don Samuel Klecky Rapaport. Un extracto de dicha escritura fue inscrito con fecha 15 de diciembre de 1997 a fojas 30.924, número 25.039 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997 y publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de diciembre de 1997.

El 14 de agosto de 2019, Grupo Marina adquirió el 100% de las acciones emitidas de Mall del Centro de Concepción S.A., y mediante acuerdo de la junta extraordinaria de accionistas celebrada con esa misma fecha, cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 14 de agosto de 2019 en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, se acordó la transformación de la sociedad en una sociedad por acciones bajo el nombre de Mall del Centro de Concepción SpA. Un extracto de la referida escritura fue inscrito con fecha 21 de agosto de 2019 a fojas 66.860 número 32.728 del Registro de Comercio del

Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 24 de agosto de 2019.

A la fecha, el capital de la Filial asciende a \$61.336.543.850 dividido en 38.560 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, y se encuentra íntegramente suscrito y pagado por la Sociedad.

La principal actividad de la Filial es la administración y explotación del centro comercial denominado Mall del Centro Concepción.



El objeto de la Filial, conforme a sus estatutos, es la construcción de centros comerciales e inmuebles que permitan el desarrollo de una actividad comercial o civil, la administración de los mismos mediante la celebración de



contratos de arrendamiento u otra cualquier forma de cesión a título gratuito u oneroso de los inmuebles y la percepción de sus frutos. Asimismo, conforme a sus estatutos, la Filial puede invertir en cualquier otra clase de bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, administrar tales inversiones y percibir el producto de tales inversiones.

El uso del nombre y la administración de la Filial corresponde a la Sociedad, quien actúa para estos efectos a través de sus propios órganos de administración y apoderados especialmente designados para representarla.

Adicionalmente, mediante sesión extraordinaria del Directorio de la Filial, celebrada con fecha 14 de agosto de 2019, se designó como Gerente General de la Filial a don Sergio Ignacio Novoa Balmaceda.

La administración del centro comercial Mall del Centro Concepción se realiza a través de la Sociedad, quien opera el referido centro comercial y desarrolla la relación con los arrendatarios del mismo. Sin perjuicio de que sea la Sociedad la operadora de Mall del Centro Concepción y quien desarrolla la relación con

los arrendatarios de los locales comerciales en el mismo, es la Filial la contraparte de los arrendatarios en los contratos de arrendamiento que se celebran. Fuera de la relación de administración antes señalada, no existen actos ni contratos celebrados entre la Sociedad y la Filial que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la Sociedad.

Dado que la administración de la Filial corresponde a la Sociedad, hay una administración cruzada, y los siguientes ejecutivos principales participan en esta administración.

Novoa Balmaceda, Sergio Ignacio	Gerente General
Gómez Sáenz-Laguna, Félix Andrés	Gerente de Administración y Finanzas
Alliende Sánchez, Diego Raimundo	Gerente Comercial
Ratto Fernández, Carla Andrea	Gerente de Marketing
Romero Sáez, César Daniel	Gerente de Auditoría y Contraloría

Porcentaje de participación de la Sociedad

100%

Porcentaje de activos de la Sociedad

18,54%¹

¹ Corresponde al total de Propiedad de Inversión de la filial sobre la Propiedad de Inversión consolidada

Documentos constitutivos

- I. Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. (en adelante la “Compañía”, “Grupo Marina” o la “Sociedad”) se constituyó por escritura pública de fecha 24 de abril de 1998 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número 2.257-98. Un extracto de la referida escritura se inscribió a fojas 416 vuelta, número 480 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1998, y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 25 de mayo de 1998. Desde su constitución y hasta esta fecha, la Sociedad ha sido modificada en las siguientes ocasiones:
 - II. La primera modificación se acordó en junta extraordinaria de accionistas de fecha 7 de enero de 1999, cuya acta fue reducida a escritura pública de fecha 7 de enero de 1999, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Raúl Tavolari Vásquez, bajo el Repertorio número 41. Un extracto de dicha escritura fue inscrito a fojas 31, número 34 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999 y publicado en el Diario Oficial de fecha 14 de enero de 1999. Mediante esta modificación se acordó la creación de dos series de acciones en las cuales se encontrará dividido el capital social, y se aumentó el capital de la Sociedad.
 - III. La segunda modificación se acordó en junta extraordinaria de accionistas de fecha 22 de enero de 1999, cuya acta fue reducida a escritura pública de fecha 27 de enero de 1999, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número 438-99. Un extracto de dicha escritura fue inscrito a fojas 97 vuelta, número 106 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999 y publicado en el Diario Oficial de fecha 8 de febrero de 1999. Mediante esta modificación se acordó disminuir el número de acciones serie B, sin disminuir el capital de la Sociedad, y ampliar el objeto de la Sociedad; la tercera modificación se acordó en junta extraordinaria de accionistas de fecha 4 de junio de 1999, cuya acta fue reducida a escritura pública de fecha 26 de julio de 1999, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio.
 - IV. Número 3.881-99. Un extracto de dicha escritura fue inscrito a fojas 523 vuelta, número 609 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999 y publicado en el Diario Oficial de fecha 6 de agosto de 1999. El referido extracto fue rectificado mediante escritura pública de fecha 10 de enero de 2001, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número 169-2001. Un extracto de la escritura de rectificación fue inscrito a fojas 156 vuelta número 182 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 2001, anotado al margen de la inscripción de fojas 523 vuelta número 609 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999 y publicado en el Diario Oficial de fechas 22 de febrero de 2001 y 2 de marzo de 2001. Mediante esta modificación se acordó eliminar la Serie B de acciones de la Sociedad y ajustar los quórums de votación necesarios para la aprobación de determinadas materias de interés de la Sociedad.
 - V. La cuarta modificación se acordó en junta extraordinaria de accionistas de fecha 18 de abril de 2016, cuya acta fue reducida a escritura pública de fecha 18 de abril de 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número 2.098-16. Un extracto de dicha escritura fue inscrito a fojas 741, número 622 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 5 de mayo de 2016. Mediante esta modificación se acordó aumentar el número de acciones en el cual se encuentra dividido el capital social, sin aumentar el capital de la Sociedad.
 - VI. La quinta modificación se acordó en junta extraordinaria de accionistas de fecha 12 de agosto de 2019, cuya acta fue reducida a escritura pública de fecha 12 de agosto de 2019, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número 4.979-19. Un extracto de dicha escritura fue inscrito a fojas 1.377 número 1.053 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 24 de agosto de 2019. Mediante esta modificación se acordó ampliar el objeto de la Sociedad.

Identificación e información de contacto

Nombre o Razón Social	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.
Nombre de Fantasía	Grupo Marina
Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
R.U.T.	96.863.570-0
Dirección	Cerro Colorado 5240. Torres del Parque 1, oficina 703. Las Condes, Santiago.
Código Postal	7560995
Sitio Web	www.grupomarina.cl
E-mail	contacto@grupomarina.cl
Finanzas Corporativas Grupo Marina	ir@grupomarina.cl
Félix Gómez	Gerente de Administración y Finanzas

Declaración Jurada de Responsabilidad

Los Directores de la Sociedad y su Gerente General, firmantes de esta declaración, se hacen responsables, bajo juramento, de la veracidad de toda la información proporcionada en la presente Memoria Anual, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°461, con fecha 12 de noviembre de 2021, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).


Sergio Ignacio Novoa Balmaceda
 Gerente General
 RUT 9.940.215-6


Sergio Patricio Hidalgo Herazo
 Director
 RUT 7.061.463-4


Eduardo Pérez Marchant
 Director
 RUT 10.662.089-K


Mauricio San Miguel Vásquez
 Director
 RUT 10.206.163-2


Andrés José Torrealba Ruiz-Tagle
 Director
 RUT 7.622.704-7

Anexos



Características de nuestros Colaboradores

Dotación por sexo y categoría de funciones

Dotación según cargo	Icono Hombre	Icono Mujer
Alta gerencia	9	1
Gerencia	2	4
Jefatura	10	2
Administrativo	37	5
Auxiliar	33	0
Fuerza de venta	2	5
Otros profesionales	18	22
Otros técnicos	2	3
Total	113	42

Dotación por situación de discapacidad

En situación de discapacidad según cargo	Icono Hombre	Icono Mujer
Alta gerencia	0	0
Gerencia	0	0
Jefatura	1	0
Administrativo	1	0
Auxiliar	0	0
Fuerza de venta	0	0
Otros profesionales	0	0
Otros técnicos	0	0
Total	2	0

Permiso Postnatal

Cargo	Icono Hombre	Icono Mujer
Alta gerencia	0	0
Gerencia	0	0
Jefatura	0	0
Administrativo	0	0
Auxiliar	0	0
Fuerza de venta	0	1
Otros profesionales	1	0
Otros técnicos	0	0
Total	1	1



Dotación por antigüedad laboral

Cargo	Menos de 3 años		Entre 3 y 6 años		Entre 6 y 9 años		Entre 9 y 12 años		Más de 12 años	
	Icono Hombre	Icono Mujer	Icono Hombre	Icono Mujer	Icono Hombre	Icono Mujer	Icono Hombre	Icono Mujer	Icono Hombre	Icono Mujer
Alta gerencia	5	0	0	0	2	0	0	0	2	1
Gerencia	1	1	0	0	0	0	1	1	0	2
Jefatura	4	0	0	1	1	0	1	0	4	1
Administrativo	7	1	2	0	8	2	7	0	12	3
Auxiliar	5	0	4	0	6	0	10	0	8	0
Fuerza de venta	2	2	0	0	0	3	0	0	0	0
Otros profesionales	11	13	3	2	2	3	1	1	1	3
Otros técnicos	0	0	0	0	0	1	0	1	2	1
Total	35	17	9	3	19	9	20	3	29	11

Dotación por nacionalidad

Cargo	Chilena		Extranjera	
	Icono Hombre	Icono Mujer	Icono Hombre	Icono Mujer
Alta gerencia	9	1	0	0
Gerencia	2	4	0	0
Jefatura	10	2	0	0
Administrativo	37	5	0	0
Auxiliar	31	0	2	0
Fuerza de venta	2	5	0	0
Otros profesionales	18	22	0	0
Otros técnicos	2	3	0	0
Total	111	42	2	0



Tabla de Contenidos NCG 461

La siguiente tabla hace referencia a los indicadores de la norma de carácter general chilena N°461, a los cuales Grupo Marina adhiere para la recopilación de la información, elaboración y redacción de los contenidos entregados en nuestra Memoria 2024.

Nombre Sección	Nombre Indicador	Indicador	Página
2- Perfil	Misión, visión, propósito y valores	2.1	7, 8
	Información histórica	2.2	12, 13, 14
Propiedad	Situación de control	2.3.1	61
	Cambios importantes en la propiedad o control	2.3.2	61
	Identificación de socios o accionistas mayoritarios	2.3.3	61
	Acciones, sus características y derechos	2.3.4 ii	61
		2.3.4 iii	61, 62
Otros valores	2.3.5	61	

Nombre Sección	Nombre Indicador	Indicador	
3- Gobierno Corporativo	Marco de Gobernanza	3.1 i	19
		3.1 ii	22, 54
		3.1 iii	22, 51, 58
	Directorio	3.2 i	20, 21
		3.2 ii	21
		3.2 iii	21
		3.2 iv	21
		3.2 vii	48
		3.2 ix	22
		3.2 x	21, 22
Comités del Directorio	3.2 xiii	20	
	3.3 i	22	
	3.3 ii	22	
Ejecutivos Principales	3.3 vii	22	
	3.4 i	23	
	3.4 ii	23	
	3.4 iii	23	
Adherencia a códigos nacionales o internacionales	3.4 iv	23	
	3.5	19	
	Gestión de Riesgos	3.6 i	53, 54
		3.6 ii	53, 54
3.6 v		53	
3.6 vi		55	
3.6 vii		51	
Relación con los grupos de interés y el público en general	3.6 ix	52	
	3.6 xiii	58	
	3.7 i	42	



Nombre Sección	Nombre Indicador	Indicador	Página
4. Estrategia	Horizontes de tiempo	4.1	49
	Objetivos estratégicos	4.2	38, 39
	Planes de inversión	4.3	49
5. Personas	Número de personas por sexo	5.1.1	26, 27, 70
	Número de personas por nacionalidad	5.1.2	26, 70
	Número de personas por rango de edad	5.1.3	26
	Antigüedad laboral	5.1.4	26, 70
	Número de personas con discapacidad	5.1.5	70
	Formalidad laboral	5.2	27
	Adaptabilidad laboral	5.3	27
	Política de equidad	5.4.1	28
	Brecha salarial	5.4.2	28
	Acoso laboral y sexual	5.5	29
	Seguridad laboral	5.6	31, 32
	Permiso posnatal	5.7	29, 70
	Capacitación y beneficios	5.8 i	33
	5.8 ii	33	
	5.8 iii	33	
	5.8 iv	33, 34, 35	
	Política de subcontratación	5.9	27

Nombre Sección	Nombre Indicador		
6. Modelo de negocios	Sector industrial	6.1 i	9
		6.1 ii	9, 10
		6.1 iii	46
		6.1 iv	46
		6.1 v	40
		6.1 vi	46
	Negocios	6.2 i	9
		6.2 ii	9
		6.2 iii	11
		6.2 iv	11
		6.2 v	11
		6.2 vi	n/a
		6.2vii	n/a
	6.2 viii	37	
Grupos de interés	6.3	40, 41, 42, 43, 44, 45	
Propiedades e instalaciones	6.4 i	64, 65	
	6.4 ii	n/a	
	6.4 iii	64	
Subsidiarias y asociadas	6.5.1	66	
	6.5.2	n/a	



Nombre Sección	Nombre Indicador	Indicador	Página
7. Gestión de Proveedores	Pago a proveedores	7.1 i	46
		7.1 ii	46
		7.1 iii	46
		7.1 iv	46
		7.1 v	46
8. Indicadores	Evaluación de proveedores	7.2	46
	Cumplimiento legal y normativo con clientes	8.1.1	56, 59
	Cumplimiento legal y normativo con sus trabajadores	8.1.2	56
	Cumplimiento legal y normativo medioambiental	8.1.3	56, 57
	Libre competencia	8.1.4	56, 58
	Otros	8.1.5	56, 58
9. Hechos relevantes o esenciales	Hechos relevantes o esenciales		63
11. Informes financieros	Informes financieros		74

Estados Financieros



INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Consolidados

Estados de Resultados por Función Consolidados

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo Consolidados

Notas a los Estados Financieros Consolidados

CLP : Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.:

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados consolidados de resultados por función y resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board (IASB)).

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros consolidados se nos requiere ser independientes de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board (IASB)). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

©KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Santiago
Av. Presidente Riesco 5685, piso 15,
Las Condes



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros consolidados como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Firmado digitalmente
Fecha de firma: 05/03/2025 03:00:UTC

Gonzalo Rojas Ruz

Santiago, 05 de Marzo de 2025

KPMG Ltda.

©KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Índice

Nota 1	Información general	81	Nota 17	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar . . .	106
Nota 2	Bases de presentación	81	Nota 18	Otros pasivos no financieros	106
Nota 3	Políticas Contables Significativas	85	Nota 19	Derecho de uso y pasivos por arrendamiento . . .	107
Nota 4	Políticas contables y cambios en las estimaciones contables	94	Nota 20	Patrimonio	108
Nota 5	Efectivo y equivalentes al efectivo	94	Nota 21	Ganancia por acción	109
Nota 6	Otros activos financieros	96	Nota 22	Ingresos y costos ordinarios	109
Nota 7	Otros activos no financieros	96	Nota 23	Beneficios y gastos por empleados	110
Nota 8	Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes	96	Nota 24	Ingresos y costos financieros	111
Nota 9	Partes relacionadas	99	Nota 25	Resultado por unidad de reajuste.	111
Nota 10	Activos, pasivos por impuestos corrientes.	99	Nota 26	Otros ingresos y gastos por función.	112
Nota 11	Activos intangibles distinto de la plusvalía	99	Nota 27	Estados financieros resumidos de la Filial	112
Nota 12	Propiedad, planta y equipo.	100	Nota 28	Segmentos de operación.	112
Nota 13	Propiedades de inversión	100	Nota 29	Arrendamientos operativos	113
Nota 14	Impuestos diferidos	101	Nota 30	Administración de riesgos financieros.	113
Nota 15	Otros pasivos financieros.	101	Nota 31	Determinación del valor razonable	116
Nota 16	Provisiones por beneficios a los empleados	106	Nota 32	Medio Ambiente.	117
			Nota 33	Contingencias, compromisos y Restricciones	118
			Nota 34	Hechos posteriores	119

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

ACTIVOS	Nota	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	28.658.514	17.059.541
Otros activos financieros, corrientes	6	-	99.929.173
Otros activos no financieros, corrientes	7	45.270	405.793
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	8	5.869.033	5.738.870
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	-	7.165
Total activos corrientes		34.572.817	123.140.542
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	-	80.263
Cuentas por cobrar, no corrientes	8	5.137.966	5.693.804
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	9.113.077	8.969.541
Propiedades, planta y equipo, neto	12	1.028.695	951.304
Propiedades de inversión	13	647.864.400	617.131.641
Activos por derecho de uso	19	1.763.956	915.762
Total activos no corrientes		664.908.094	633.742.315
Total activos		699.480.911	756.882.857

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	50.623.971	167.516.442
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.070.107	7.009.024
Pasivos por impuestos, corrientes	10	1.443.510	1.964.414
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	235.099	257.204
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19	384.015	243.389
Total pasivos corrientes		59.756.702	176.990.473
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	268.690.001	234.525.421
Pasivos por impuestos diferidos	14	116.117.175	107.918.449
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	3.112.251	3.086.786
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	19	1.439.638	724.793
Total pasivos no corrientes		389.359.065	346.255.449
Total pasivos		449.115.767	523.245.922
Patrimonio			
Capital emitido	20	26.102.080	26.102.080
Ganancias acumuladas		223.648.584	206.920.375
Otras reservas		614.480	614.480
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		250.365.144	233.636.935
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		250.365.144	233.636.935
Total pasivos y patrimonio		699.480.911	756.882.857

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR FUNCIÓN
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

	Nota	Acumulados	
		01.01.2024	01.01.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	66.024.313	59.996.700
Costo de ventas	22	(2.597.777)	(4.469.159)
Ganancia bruta		63.426.536	55.527.541
Gasto de administración	22	(3.258.206)	(2.860.973)
Deterioro cuentas por cobrar	22	(316.449)	(1.142.228)
Otros gastos por función	26	(130.740)	(127.639)
Otros ingresos por función	26	27.951.364	26.557.801
Ganancia por actividades de operación		87.672.505	77.954.502
Ingresos financieros	24	6.292.247	4.811.632
Costos financieros	24	(17.382.644)	(15.671.008)
Resultado por unidades de reajuste	25	(13.621.203)	(10.846.478)
Ganancia antes de impuestos		62.960.905	56.248.648
Gasto por impuesto a las ganancias	14	(17.687.504)	(16.091.364)
Ganancia		45.273.401	40.157.284
Ganancia atribuible a propietarios de la controladora		45.273.401	40.157.284
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia		45.273.401	40.157.284
Ganancia por acción básica	21	17.426	15.457

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	45.273.401	40.157.284
Ajustes de cobertura de flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	45.273.401	40.157.284
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	45.273.401	40.157.284
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	45.273.401	40.157.284

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

31.12.2024	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2024	26.102.080	614.480	206.920.375	233.636.935	-	233.636.935
Ganancia	-	-	45.273.401	45.273.401	-	45.273.401
Resultado integral	-	-	45.273.401	45.273.401	-	45.273.401
Dividendos (Ver nota 20)	-	-	(28.545.192)	(28.545.192)	-	(28.545.192)
Total de cambios en patrimonio	-	-	16.728.209	16.728.209	-	16.728.209
Saldo Final al 31.12.2024	26.102.080	614.480	223.648.584	250.365.144	-	250.365.144

31.12.2023	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2023	26.102.080	614.480	166.763.091	193.479.651	-	193.479.651
Ganancia	-	-	40.157.284	40.157.284	-	40.157.284
Resultado integral	-	-	40.157.284	40.157.284	-	40.157.284
Total de cambios en patrimonio	-	-	40.157.284	40.157.284	-	40.157.284
Saldo Final al 31.12.2023	26.102.080	614.480	206.920.375	233.636.935	-	233.636.935

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		77.785.227	67.063.223
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.756.963)	(2.260.256)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(6.150.575)	(6.335.425)
Impuestos a las ganancias reembolsados		(1.980.444)	(3.731.639)
Intereses recibidos	24	6.292.247	4.811.632
Impuesto al valor agregado y otros impuestos (pagados)		(13.224.059)	(14.139.773)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		59.965.433	45.407.762
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Rescate (colocación) Depósito a Plazo Restringido	6	99.929.173	(94.872.019)
Compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles	11 y 12	(739.487)	(533.905)
Compras de propiedad de inversión	13	(3.093.893)	(3.582.664)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		96.095.793	(98.988.588)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos	5	-	94.872.019
Obligaciones con el público	5	73.412.411	-
Pago de intereses bonos	5	(2.838.537)	-
Pago de préstamos	5	(172.249.830)	(43.801.151)
Pago de pasivos por arrendamiento	19	(304.762)	(305.212)
Pago de pasivos por arrendamiento interés	19	(45.374)	(39.232)
Dividendos pagados	20	(28.545.192)	-
Intereses pagados	5	(13.890.969)	(19.332.144)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(144.462.253)	31.394.280
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		11.598.973	(22.186.545)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		11.598.973	(22.186.545)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		17.059.541	39.246.086
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		28.658.514	17.059.541

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Nota 1 Información general

1.1 Información corporativa

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. fue constituida como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 24 de abril de 1998. Su objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la administración y explotación de bienes inmuebles mediante su arrendamiento, subarrendamiento, leasing, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión, uso y goce, en todos los casos, con o sin muebles, con o sin instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, la compra, venta, arrendamiento, comodato y administración de bienes muebles y la realización de todos los actos y contratos inherentes a las actividades antes indicadas.

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. o "la Sociedad" con RUT 96.863.570-0 se dedica a la construcción y arrendamiento de locales comerciales. La Sociedad se encuentra ubicada en Chile, en la ciudad de Viña del Mar, V Región, con domicilio en la calle 14 Norte N°821.

La propiedad de la Sociedad se divide en partes iguales entre los accionistas Arauco Viña SpA y Ripley Marina S.A. no ejerciendo ninguno de estos accionistas un control directo sobre la Sociedad.

Actualmente, la Sociedad tiene una dotación total de 155 empleados, de los cuales 16 corresponden a gerentes y subgerentes, (188 empleados en 2023, de los cuales 19 correspondían a gerentes y subgerentes).

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A con fecha 01 de febrero del 2024 se encuentra inscrita en el registro de valores, bajo los números 1165 y 1166.

La Filial Mall del Centro de Concepción SpA se constituyó por escritura pública otorgada con fecha 21 de noviembre de 1997, en la Notaría de Santiago de don Samuel Klecky Rapaport, N°25.039 de Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1997. Su objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la administración y explotación de bienes inmuebles mediante su arrendamiento, subarrendamiento, leasing, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión, uso y goce, en todos los casos, con o sin muebles, con o sin instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, la compra, venta, arrendamiento, comodato y administración de bienes muebles y la realización de todos los actos y contratos inherentes a las actividades antes indicadas.

Nota 2 Bases de presentación

2.1 Bases de preparación y presentación

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "Información Financiera", incorporadas en las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y su Filial. Cada entidad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables vigentes, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada período, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo, o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad considera las características de los activos o pasivos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y/o revelación de los Estados Financieros Consolidados se determina de forma tal, a excepción de:

- i) Las transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2,
- ii) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIIF 16, y
- iii) Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36).

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

2.2 Período cubierto por los Estados Financieros Consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Consolidados por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.3 Declaración de cumplimiento

Estos Estados Financieros Consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 5 de marzo del 2025. Por lo tanto, los presentes Estados Financieros Consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1. Los Estados Financieros Consolidados son presentados en miles de pesos (moneda funcional) y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y su Filial.

2.4 Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2024 y siguientes:

- a) Los siguientes pronunciamientos contables modificados fueron de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2024:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

La Administración ha evaluado la aplicación de estas nuevas enmiendas y no ha identificado efectos contables significativos en los estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b) Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros consolidados. La Administración tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

La Administración aún se encuentra evaluando las implicancias que podrían generar las mencionadas normas y modificaciones.

2.5 Bases de consolidación

Los Estados Financieros Consolidados incorporan los Estados Financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (su Filial). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- a) poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada);
- b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada, cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- d) cualquier hecho y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes cuando esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad evalúa en cada cierre contable si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una Filial comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una Filial adquirida o vendida durante el año se incluyen en los Estados Financieros Consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la Filial.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del holding, son eliminados en la consolidación.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en Filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una Filial que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados del período.

Cuando se pierde control de una Filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre:

- (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y
- (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la Filial y cualquier participación no controladora

Cuando los activos de la Filial son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a ganancias acumuladas como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua Filial a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIIF 9 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

La entidad controlada por la Sociedad es la que se indica en el siguiente cuadro:

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	Porcentaje de Participación			
				31.12.2024		31.12.2023	
				Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
96.847.320-4	Mall del Centro de Concepción SpA	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

2.6 Juicios, estimaciones y suposiciones contables significativas

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados bajo NIIF la Administración de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente se refieren a:

Deterioro: La Administración determina si los activos están deteriorados a cada cierre contable. La estimación de un valor en uso requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determina una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

La vida útil de los activos: Los intangibles y propiedades, planta y equipos requieren estimaciones respecto al período de vida útil y su valor residual.

Impuestos diferidos: Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales puedan ser utilizadas.

Provisiones: La determinación de la cantidad a provisionar se basa en la mejor estimación de los desembolsos que deberá pagar por la obligación, considerando toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes como asesores legales y consultores.

Estimación para pérdidas crediticias: Al cierre de cada mes contable, el área de contabilidad realiza el cálculo de la provisión de deterioro de cuentas por cobrar, modelo de pérdidas crediticias. Para ejecutar lo anterior, dispone tanto de las bases de deuda y garantías de clientes, de esta forma se obtendrá la deuda descubierta de garantías para cada uno de los clientes.

Valor razonable de propiedades de inversión: La Administración determina anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión. Esta estimación requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

Estimación plazo del arrendamiento: Su cálculo está basado en la duración de los contratos, según los términos establecidos y cada contrato cuenta con cláusula de termino anticipado.

Provisiones por litigios y otras contingencias: La Sociedad evalúa regularmente la posibilidad de pérdida por juicios y contingencias sobre la base de las estimaciones realizadas por la administración. No se ha constituido provisión para los casos en que la administración de la Sociedad estima que no es probable una salida de recursos, que incorporen beneficios económicos para liquidar la obligación o cuando no se pueda hacer una estimación fiable del monto de la misma.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

2.7 Moneda funcional

Los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial se presentan en la moneda del ambiente económico en el cual operan las sociedades, que para la matriz es el peso chileno (moneda funcional). Para propósitos de los Estados Financieros Consolidados, son expresados en miles pesos chilenos, que es la moneda de presentación del Grupo.

Moneda	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$
UF (1)	38.416,69	36.789,36
Dólar Estadounidense	996,46	877,12

(1) La Unidad de Fomento (UF) es una unidad monetaria denominada en pesos chilenos indexada a la tasa de inflación de Chile. Los efectos generados por actualización de activos y pasivos en UF se registran en el rubro Resultado por unidades de reajuste en el Estado Consolidado de Resultados Integrales.

2.8 Moneda de presentación

Los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial, se presentan en pesos chilenos, en cumplimiento de NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Los activos y pasivos de operaciones en el extranjero, incluido la plusvalía y los ajustes al valor razonable que surgen en la adquisición, son convertidos a pesos a la tasa de cambio de la fecha de balance. Los ingresos y gastos de las operaciones en el extranjero son convertidas a pesos, a la tasa de cambio promedio.

2.9 Moneda Extranjera Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en una divisa distinta de la moneda funcional se consideran transacciones en moneda extranjera y se contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Al cierre de cada período los saldos de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a dicha fecha y las diferencias de cambio que surgen de tal valoración se registran en la cuenta de resultados "Diferencia de cambio" en el período en que se producen.

Unidad de reajuste

Las transacciones en unidades reajustables son registradas a la unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial. A la fecha de cierre de cada período, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio de la unidad de reajuste y las diferencias originadas son registradas en la cuenta "Resultados por unidades de reajuste".

2.10 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros consolidados

La información es presentada en pesos chilenos y ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

Nota 3 Políticas Contables Significativas

3.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

Se han considerado como Efectivo y equivalentes al efectivo aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que pueden convertirse rápidamente en montos de efectivo conocidos, que tengan vencimiento próximo, por ejemplo, tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y posea un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad y su Filial han considerado como Efectivo y equivalentes al efectivo los saldos en el disponible (caja y bancos), depósitos a plazo y cuotas de fondos mutuos de renta fija.

3.2 Instrumentos financieros

La Sociedad y su Filial clasifican sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados)
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

3.2.1 Activos financieros a costo amortizado

La Sociedad y su Filial clasifican sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objeto de cobrar flujos de efectivo contractuales,
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad y su Filial que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, fondos mutuos de renta fija, cuentas por cobrar a clientes, efectivo en cuentas corrientes, entre otros.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo,

de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia, descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que se han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero. Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero, desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales por función y se incluye en la línea "Ingresos financieros".

3.2.2 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores se miden a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Sociedad y su Filial no pueden realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad y su Filial podrían irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad y su Filial podrían irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.
- Medición: En el reconocimiento inicial, la Sociedad y su Filial mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.
- Deterioro: La Sociedad y su Filial revisaron la metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada. (Ver. Nota 2.6)

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos.

- Política Crediticia: La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

La Sociedad Inmobiliaria y Filial, sólo acepta pagos al contado a la fecha de vencimiento de todos los servicios que comercializa y factura, esto quiere decir, hasta 15 días después de su facturación. Toda solicitud de financiamiento o condición de pago distinta del punto anterior debe contar con niveles de autorización por parte de la Administración. Tasas para cobro de intereses de deudores.

Moneda	Tasa nominal mensual
CLP*	2,15%
UF	0,60%

* interés aplicado según máxima convencional

- La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

3.2.3 Pasivos financieros

Todos los créditos y préstamos bancarios son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado utilizando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

3.2.4 Instrumentos financieros derivados de cobertura

La Sociedad contabiliza inicialmente los instrumentos financieros derivados a valor razonable en la fecha en la que el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. En la cuenta de Otros Resultados Integrales se registra cualquier utilidad o pérdida que surja de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el período.

Los instrumentos derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable, el que es determinado en referencia a los valores de mercado. La porción efectiva de las utilidades o pérdidas de cobertura es directamente reconocida en patrimonio, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, tal como cuando el gasto financiero cubierto es reconocido, siendo en dicho momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que cualquier porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado del resultado integral.

Los instrumentos clasificados de acuerdo con las diversas categorías según el detalle anterior son los siguientes:

Activos Financieros	Nota	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Efectivo y equivalente al efectivo	5	1.385.761	124.017
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	8	5.869.033	5.738.870
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	-	7.165
Cuentas por cobrar no corrientes	8	5.137.966	5.693.804
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado			
Otro efectivo y equivalente al efectivo	5	27.272.753	16.935.524
Otros activos financieros, corrientes	6	-	99.929.173
Total		39.665.513	128.428.553

Pasivos Financieros	Nota	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Pasivos financieros a costo amortizado			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	50.623.971	167.516.442
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	268.690.001	234.525.421
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.070.107	7.009.024
Pasivos por arrendamiento, corrientes	19	384.015	243.389
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	19	1.439.638	724.793
Total		328.207.732	410.019.069

- Contabilidad de cobertura: La Sociedad designará ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera, según sea apropiado. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no posee estos instrumentos.

Al inicio de la relación de cobertura, la Sociedad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como también los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Sociedad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en el valor razonable o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, lo que ocurre cuando la relación de cobertura cumple los siguientes requerimientos de eficacia:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El efecto del riesgo crediticio no predomina sobre los cambios de valor que resultan de esa relación económica; y la razón de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la procedente de la cantidad de la partida cubierta que la Sociedad actualmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad actualmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta.

3.3 Valor razonable

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente. En el concepto de valor razonable subyace la presunción de que la entidad es una empresa en funcionamiento y que no hay intención ni necesidad de liquidar los instrumentos o realizar una transacción en condiciones desfavorables. Por lo tanto, el valor razonable no es el importe que una entidad recibiría o pagaría en una transacción forzada, en una liquidación involuntaria o en una venta por dificultades financieras.

La medición del valor razonable se desglosa en tres niveles jerárquicos: Nivel 1, 2 o 3.

- Nivel 1:** Los inputs son, sin ajustar los precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a la fecha de medición.
- Nivel 2:** Inputs (distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1) son directa o indirectamente observables para el activo o pasivo mediante correlación con los datos de mercado en la fecha de medición y de acuerdo con la duración prevista del activo o pasivo.
- Nivel 3:** Los inputs no son observables y reflejan la mejor estimación de la gerencia de lo que los participantes del mercado usarían en la fijación del precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Se tiene en cuenta el riesgo inherente a la técnica de valoración y el riesgo inherente a los inputs usados en la determinación de la estimación.

3.4 Activos intangibles distintos a la plusvalía

Corresponden a desembolsos por concepto de licencia de software y derecho de marca originados por combinaciones de negocios. La Sociedad y su Filial valorizan estos activos por su costo de adquisición. Las utilidades o pérdidas que puedan surgir al dar de baja un activo intangible serán medidas como la diferencia entre los ingresos netos por venta y el valor libro del activo y serán reconocidas en estado de resultados cuando el activo sea dado de baja. Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas.

Activos intangibles con vida útil finita: estos activos intangibles se amortizan de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada. Su deterioro es evaluado cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. Después de su reconocimiento inicial son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada.

El periodo de amortización y el método de amortización son revisados por lo menos al cierre de cada período financiero. Los cambios esperados en la vida útil o el patrón esperado de consumo de beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en estimaciones contables. El cargo por amortización de cada período se reconocerá en los resultados del período.

La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a las licencias de software en 36 meses.

Activos intangibles con vida útil indefinida: Estos activos intangibles no son amortizados. Su deterioro es evaluado cada vez que existan indicadores que el activo intangible o plusvalías puedan estar deteriorado o al menos una vez al año, en forma individual o al nivel de unidad generadora de efectivo. La Sociedad revisa anualmente la vida útil de sus activos intangibles con vida indefinida para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo sustentable, de lo contrario, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a finita es realizada en base prospectiva.

La Sociedad mantiene un activo Intangible de vida útil indeterminada distintos de Plusvalía, como consecuencia de su inversión en Mall Concepción. Dados los resultados del proceso de asignación del precio de adquisición de la Compañía (NIIF 3), efectuado en el año 2019, en este caso específico el activo intangible de vida útil indefinida, asociado con la UGE determinada como la marca "Mall del Centro". Se definió vida útil indeterminada, ya que se tiene derecho a utilizarla de forma permanente y no existen planes para eliminar su utilización por lo que se efectúa el test de deterioro una vez al año como mínimo.

La determinación del valor justo de la Marca se ha realizado aplicando la metodología basada en "Ahorro de Royalty". Esta metodología se basa en el hecho que, si la Compañía no fuera dueña de la Marca, para poder utilizarla debería pagar a un tercero un arrendamiento o royalty por su uso. Bajo este método, el valor del intangible se asocia al ahorro del pago periódico de Royalty y se determina como el valor presente de estos flujos de ahorro después de impuestos.

La estimación del valor del Royalty se hace considerando que éste corresponde a un porcentaje de los ingresos anuales de la sociedad que utiliza la marca.

Específicamente, para determinar el valor de la marca "Mall del Centro", se han utilizado los siguientes criterios:

1. Dado que no se cuenta con referencias de tasas de Royalty de mercado, asociadas a franquicias de centros comerciales, para determinar la tasa a aplicar para la evaluación de la Marca, se ha aplicado la metodología conocida como "Rule of Thumb". Esta "regla" es claramente definida en un artículo publicado por la prestigiosa "The Encyclopedia of Patent Practice and Invention Management", en el que se analizan un gran número de acuerdos de licencias relacionados tanto con transacciones entre particulares, como con acuerdos derivados de sentencias judiciales. En dichos acuerdos se observa que el porcentaje medio de "royalty" aplicado se sitúa en un rango comprendido entre el 25% y el 33%, de los márgenes operacionales de las compañías que se asocian con la marca correspondiente.
2. El margen, para efectos del cálculo de la tasa de Royalty que se deriva de la aplicación de la Rule of Thumb, se ha definido como el margen operacional del negocio menos una estimación del flujo de caja asociado con el servicio de una deuda financiera teórica (intereses más amortizaciones).

La deuda teórica que se ha considerado para el análisis corresponde al 80% del valor de las Propiedades de Inversión, según información del balance que se consideró como referencia al costo de la inversión inicial. Se asume que este valor es financiado a través de un crédito a 20 años, sujeto a una tasa de interés fija de UF + 2,1%. El porcentaje de financiamiento vía deuda se ha definido en base a conversaciones con el Cliente. La tasa de interés utilizada se obtiene de referencias de las tasas de colocación de emisiones de bonos de largo plazo, realizadas por Cencosud y Parque Arauco.
3. La tasa de Royalty utilizada corresponde a un 10% de los ingresos anuales y ha sido determinada aplicando el 25% (rango inferior de la Rule of Thumb) al margen promedio del período histórico.
4. Para estimar los flujos de ahorro de Royalty que determinan el valor de la Marca, se ha aplicado la tasa mencionada en el punto anterior a los ingresos proyectados para el período comprendido.
5. Dado que se asume que este activo intangible tiene una vida útil indefinida, se considera un valor residual igual al valor del último flujo proyectado descontado a perpetuidad. No se supone crecimiento real para el cálculo del valor de la perpetuidad

3.5 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, plantas y equipos son registradas al costo de adquisición neto de depreciación acumulada y de las posibles pérdidas por deterioro de su valor. El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo

La Sociedad y su Filial utilizan como método de depreciación el método lineal, depreciando los activos de propiedades, plantas y equipos desde que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los valores residuales estimados y períodos de amortización estimados son revisados al cierre de cada período.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes. Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

Las vidas útiles estimadas para los bienes del inmovilizado material son:

	Rango (meses)
	Vida útil
Equipamiento de tecnologías de información	24 – 84
Instalaciones fijas y accesorios	24 – 120
Otras propiedades, planta y equipos	24 – 120

3.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial, la Administración ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado de largo plazo, por el tipo de inversión a la fecha del estado de situación financiera. La Administración calcula en cada cierre contable anual las variaciones de este valor, de acuerdo con el modelo de flujos descontados. Sin perjuicio de lo anterior, se revisa de forma trimestral todos los parámetros del modelo con la finalidad de anticipar posibles efectos materiales que se deban registrar producto de desviaciones en las variables proyectadas. En caso de que el efecto sea material se procede a ajustar el valor de la propiedad de inversión en el período trimestral respectivo, reconociendo el efecto en el resultado del período en el cual se determinó el ajuste. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen.

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos, edificios y locales comerciales que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

En relación con los proyectos en curso, los terrenos se contabilizan a valor razonable hasta la fecha en que se inician las obras. Los terrenos adquiridos para el desarrollo de proyectos se valorizan a su valor de compra, más los costos asociados necesarios para su habilitación y uso, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable, y cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados. En los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene terrenos a la espera de proyectos en curso.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del período en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias a, o de, propiedad de inversión se considerará cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por: un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:

- El comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
- El inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
- El fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; y
- El inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedades de inversión.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión surge de las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles aprobados por la alta Administración. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadores de Efectivo y/o Propiedades de Inversión utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

Determinación de tasa de descuento de los flujos: La tasa de descuento es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:

- 1.- Determinación del BETA: dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA, se usan betas de compañías inmobiliarias y administradoras de centros comerciales internacionales.
- 2.- Tasa libre de riesgo: este dato es actualizado anualmente y se basa en un promedio histórico de la tasa libre de riesgo del bono del tesoro de 30 años de EE. UU. y se agrega un spread por riesgo país para Chile.
- 3.- Premio por riesgo: este dato es generado en forma local por la Administración, en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
- 4.- Relación de apalancamiento: la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 52% - 48% entre fondos ajenos y fondos propios, y también observando los levantamientos anuales que se obtienen desde Damodaran (Base de datos con información financiera de empresas públicas que permite comparar empresas del rubro).

Con las variables expuestas a este nivel, se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital Asset Pricing Model (CAPM).

- 5.- Tasa de impuesto: se debe agregar la tasa de impuesto vigente para el periodo en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.
- 6.- En base al bono del tesoro de 30 años de EE.UU., el spread por riesgo país para Chile y un spread de crédito basado en las condiciones de mercado se calcula la tasa de la deuda.

Con todos estos elementos se determina la tasa de descuento nominal y real de los pesos chilenos, ya que los flujos descontados son determinados en Unidades de Fomento (UF) y por consecuencia la tasa de descuento determinada es la tasa real.

- **Planes de inversión:** La Sociedad desarrolla anualmente un plan de inversiones detallado para la mantención, reparación y expansión de cada una de las propiedades de inversión. Dicho monto es incluido en los presupuestos más recientes disponibles. De esta forma son trasladados a los flujos descontados como Capex de Propiedades de Inversión según corresponda. Para los de gastos de mantención futuros, se proyectan en cada propiedad de forma que permitan sostener sus flujos.
- **Tasa de crecimiento de los ingresos:** Las tasas de crecimiento de los ingresos son relativas para cada propiedad de inversión, están directamente relacionadas con las condiciones o estado del ciclo de vida en que se encuentre el activo, por lo tanto, esta variable es revisada y aprobada anualmente.

Tasa de Crecimiento – Ingresos		
Región	2024	2023
V Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VII Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VIII región	0%-2,5%	0%-2,5%

Tasa de crecimiento de los costos: Las tasas de crecimiento en valores absolutos de los costos en general son menores que las de los ingresos. Esto ocurre porque existen costos fijos que no crecen al crecer los ingresos. Adicionalmente, existen políticas de eficiencia operacional que permiten controlar los principales costos operacionales. Finalmente, muchos de estos costos no están indexados directamente a la inflación, mientras que los ingresos sí lo están. Estas tasas son revisadas y aprobadas anualmente.

Tasa de Crecimiento – Costos		
Región	2024	2023
V Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VII Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VIII región	0%-2,5%	0%-2,5%

Tasa de crecimiento del EBITDA: La tasa de crecimiento o decrecimiento del EBITDA es una consecuencia de los efectos que genera la tasa de crecimiento de los ingresos y de los costos. Tanto para la proyección de ingresos como para la proyección de costos, se preparan a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y expectativas.

En base a las variables anteriores se proyectan los ingresos y costos para obtener un EBITDA estimado por Propiedad de Inversión en Unidades de Fomento. Luego, se descuentan el CAPEX de mantención de activo y los impuestos. Para el caso de activos de propiedad de la Sociedad se aplica un crecimiento a perpetuidad o de anualidad, según sea el caso, a partir del décimo año. La Sociedad ha optado por el método del valor razonable, y en función de lo señalado en el párrafo 40 de la NIC 40, la Sociedad debe medir el Valor Razonable de acuerdo a lo señalado en la NIIF 13; la técnica de valoración que se utiliza es el enfoque del ingreso. La medición del valor razonable dependerá de los hechos y circunstancias específicas del activo o pasivo que se está midiendo y, a su vez, los flujos y tasas de descuento deben ser congruentes internamente. Debido a esto, es importante reafirmar que este tipo de activos requieren un periodo de madurez mayor a 5 años, por esa razón se usan supuestos de tasas y se proyectan flujos por el periodo de 10 años o más. Para el caso de activos que no sean de propiedad de la Sociedad, como por ejemplo

cuando el activo se encuentra bajo contrato de arrendamiento, se aplica un crecimiento con inicio el décimo año y término la fecha en que deba devolverse el activo. La Sociedad no cuenta con propiedades de inversión que hayan sido obtenidas por medio de contratos de arrendamiento que impliquen registrar la NIIF 16, y por consiguiente, reconocer un activo por derecho de uso.

Considerando que la Sociedad y su Filial, han adoptado como política la aplicación de valor razonable a sus propiedades de inversión, los efectos de cualquier deterioro sobre estos activos forman parte del ajuste al valor razonable y son recogidos en el modelo de valorización de las propiedades de inversión al aplicar NIC 40.

3.7 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son directamente imputables a la construcción de propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

3.8 Deterioro de activos financieros y no financieros

Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Sociedad y su Filial realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otros Egresos por función en el Estado de Resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo

de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Una pérdida por deterioro para los saldos por cobrar a clientes se produce cuando existe una evidencia objetiva de que la Sociedad y su Filial no serán capaces de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de las cuentas a cobrar. Algunos indicadores de que una cuenta por cobrar pueda ser incobrable son las dificultades financieras, inicio de un proceso de quiebra, una reestructuración financiera y antigüedad de la morosidad de los clientes. El importe y cálculo de la estimación por pérdida por deterioro, se mide en una cantidad igual a las "Pérdidas Crediticias Esperadas", utilizando el enfoque simplificado establecido en NIIF 9 y para determinar si existe o no deterioro sobre la cartera se realiza un análisis de riesgo de acuerdo a la experiencia histórica sobre la incobrabilidad de la misma, considerando también otros factores de antigüedad hasta llegar a un 100% de las deudas superiores a 360 días, y de aquellos casos que, de acuerdo a la política, se estiman pérdidas parciales por deterioro sobre análisis individuales caso a caso.

La Sociedad y su Filial consideran que estos activos financieros podrían estar deteriorados cuando:

- i) Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito en su totalidad, o
- ii) El activo financiero ha excedido la fecha de vencimiento acordada contractualmente

a) Medición de la pérdida esperada

La Pérdida Crediticia Esperada corresponde a la probabilidad de pérdidas crediticias de acuerdo con la historia reciente, considerando la incobrabilidad de los últimos 12 meses. Estos ratios históricos se ajustan de acuerdo a la mensualidad y monto de los diferentes documentos por cobrar comerciales históricos. Complementariamente se analiza la cartera de acuerdo con su probabilidad de solvencia en el futuro, su historia financiera reciente y las condiciones de mercado, para determinar la categoría del cliente, para la constitución de provisión en relación a su riesgo definido.

La experiencia de pérdida crediticia real es ajustada por factores de escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se recolectó la información histórica y la visión de la Sociedad de las condiciones económicas durante las vidas esperadas de las cuentas por cobrar. Los factores de escala se basaron en las tasas históricas de morosidad de carteras comerciales, información pública y de la superintendencia financiera del país, y el comportamiento de los spreads de bonos corporativos de clasificación BBB, información pública encontrada en herramientas de apoyo financiero, como es el caso de la fuente Riskamerica. Dado que el factor Looking Forward busca llevar el comportamiento histórico de pago a la realidad actual, se define un recálculo de éste al menos una vez al año.

b) Deterioro crediticio

En cada fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad y su Filial evalúan si estos activos financieros contabilizados a costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando ocurren uno o más eventos que generan un impacto perjudicial en la estimación de los flujos de efectivo futuros.

Los créditos y cuentas por cobrar comerciales corrientes se reconocen a su valor nominal y no se descuentan. La Sociedad y su Filial han determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

3.9 Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

3.9.1 Impuesto a las ganancias:

Al cierre de cada período la Sociedad ha reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha cierre del estado de situación financiera.

3.9.2 Impuestos diferidos:

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias entre el estado de situación financiera y el balance tributario se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso.

Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuestos diferidos; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad y autoridad tributarias.

3.10 Arrendamientos

La Sociedad como arrendador: Los contratos por arrendamiento donde la Sociedad y su Filial actúan como arrendador, corresponden principalmente a arriendos a locatarios en los Centros Comerciales.

La Sociedad como arrendatario: Los arrendamientos de oficinas y terrenos de ciertos centros comerciales se reconocen como un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por el Grupo. Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se carga a la utilidad o pérdida durante el periodo de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los pagos:

- Pagos fijos menos los incentivos de arrendamiento por cobrar.
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa.
- Los importes que se espera sean pagaderos por el arrendatario en garantía de valor residual.
- Precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción.
- Los pagos de multas por la terminación del contrato de arrendamiento, si el término del arrendamiento refleja al arrendatario que ejerce esa opción.

Los flujos futuros de desembolso de los arrendamientos que son descontados a una tasa incremental de financiamiento, la que considera: plazo, tipo de moneda, tipo de bien y valor del pasivo no descontado.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a facturación de arriendos mínimos, porcentuales, servicios básicos y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período. Los ingresos son reconocidos linealmente en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios. La Sociedad y su Filial retienen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento con sus locatarios como arrendamiento operativo.

El reconocimiento de ingresos bajo estos contratos de arrendamiento comienza cuando el locatario tiene el derecho de usar el activo arrendado. Los ingresos por alquileres incluyen rentas participativas (variables) y recuperación de ciertos gastos operativos. Las rentas participativas son reconocidas cuando las ventas comerciales de los locatarios, sujetas a este tipo de rentas, son reportadas por estos.

Ingresos por arriendo: corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados.

3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existieran obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo podrían clasificarse como pasivos no corrientes.

3.13 Provisión por beneficios a los empleados

Las vacaciones del personal son registradas de acuerdo con la legislación vigente. La Sociedad no provisiona las indemnizaciones por años de servicios de su personal, toda vez que estas no se encuentran pactadas a todo evento.

3.14 Políticas de dividendos

Con fecha 12 de agosto de 2019, en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó por unanimidad aprobar y acoger la proposición del Directorio de la Sociedad y establecer como política de dividendos no hacer repartos de utilidades hasta alcanzar niveles de leverage neto menores a las 5,0 veces el EBITDA. La Administración de la Sociedad realiza esta medición al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2023, Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. no alcanza los niveles de leverage exigidos, por lo que no se distribuyeron dividendos ni se efectuó provisión dividendo mínimo a cuenta de las utilidades del período.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad alcanzó el nivel de leverage exigido (menor a 5,0 veces el EBITDA), por lo tanto, se autorizó el pago de dividendos el cual se compone por dividendos provisorios (M\$14.145.428) con cargo a utilidades del ejercicio y un dividendo definitivo con cargo a utilidades acumuladas (M\$14.399.764), ver Nota 20.

3.15 Estado de flujo de Efectivo

El Estado de Flujo de Efectivo Consolidado considera los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, los cuales se detallan a continuación:

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones con un vencimiento original de tres meses o menor de alta liquidez y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Actividades de Operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y su Filial, así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio y de los pasivos de carácter financiero, este incluye los intereses pagados del ejercicio.

La Sociedad considera efectivo y equivalente al efectivo los saldos de efectivo mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que se estipula liquidar a menos de 3 meses, más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio.

Nota 4 Políticas contables y cambios en las estimaciones contables

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023.

Nota 5 Efectivo y equivalentes al efectivo

El siguiente es el detalle del Efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Efectivo en caja	265	3.350
Saldos en bancos (a)	1.385.496	120.667
Total efectivo	1.385.761	124.017
Inversiones a corto plazo (b)	27.272.753	16.935.524
Total equivalentes al efectivo	27.272.753	16.935.524
Efectivo y equivalentes al efectivo	28.658.514	17.059.541

- (a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de saldos en bancos corresponde al efectivo de libre disponibilidad de la Compañía.
- (b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de inversiones a corto plazo corresponde principalmente a fondos mutuos e inversiones en cartera administrada liquidables en menos de 90 días.

El detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Fondos Mutuos	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota	31.12.2024
			M\$	M\$
BANCHILE	\$	301,944,069	1.371,4755	414.109
BANCHILE	\$	68.114,4809	24,96287062	1.700.333
BANCO BCI	\$	238,2585037	50.379,7383	12.003.401
BANCO BCI	\$	55,54274187	16.442,3293	913.252
BANCO SCOTIABANK	\$	9.456,435375	1.294,532	12.241.658
Total				27.272.753

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota	31.12.2023
			M\$	M\$
BANCHILE	\$	329,5528377	1.441,8321	475.160
BANCHILE	\$	767,9431344	1.285,8400	987.452
BANCO BCI	\$	78,6902066	111.499,4620	8.773.916
BANCO BCI	\$	404,6417354	12.533,5366	5.071.592
BANCO SCOTIABANK	\$	381,4251395	2.353,9956	897.873
BANCO ITAÚ	\$	199,5865019	2.293,2125	457.694
BANCO SANTANDER	\$	159,2979929	1.687,8988	268.879
BCI (USD)	USD	88,4304933	33,4500	2.958
Total				16.935.524

El detalle de Efectivo y equivalente al efectivo por moneda es el siguiente:

Tipo moneda	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Peso Chileno	28.657.790	17.056.583
Dólar Estadounidense	724	2.958
Total	28.658.514	17.059.541



1 SOMOS GRUPO MARINA

2 GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA

3 NUESTRO EQUIPO

4 ESTRATEGIA DE NEGOCIOS Y SOSTENIBILIDAD

5 GESTIÓN DE RIESGOS

6 ANTECEDENTES GENERALES

7 ANEXOS

8 ESTADOS FINANCIEROS

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre 2024 y 2023. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento son aquellos para los que flujos de efectivo fueron, o serán, clasificados en el estado de flujo de efectivo como flujo de efectivo de actividades de financiamiento:

31.12.2024 Pasivos que se originan de actividad Financiera	Saldo al 01.01.2024(*)	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al 31.12.2024
		Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	Otros Cambios (**)	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Préstamos Bancarios	402.041.863	-	(172.249.830)	(13.890.969)	215.901.064	-	14.335.333	12.913.799	349.927	243.500.123
Emisión de bonos	-	73.412.411	-	(2.838.537)	70.573.874	-	2.415.683	3.192.611	(368.319)	75.813.849
Pasivos por arrendamientos (1)	968.182	-	(304.762)	(45.374)	618.046	1.100.982	104.625	-	-	1.823.653
Total	403.010.045	73.412.411	(172.554.592)	(16.774.880)	287.092.984	1.100.982	16.855.641	16.106.410	(18.392)	321.137.625

31.12.2023 Pasivos que se originan de actividad Financiera	Saldo al 01.01.2023(*)	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al 31.12.2023
		Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	Otros Cambios (**)	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Préstamos Bancarios	343.101.732	94.872.019	(43.801.151)	(19.332.144)	374.840.456	-	12.068.762	15.423.981	(291.336)	402.041.863
Pasivos por arrendamientos (1)	-	-	(305.212)	(39.232)	(344.444)	1.183.702	128.924	-	-	968.182
Total	343.101.732	94.872.019	(44.106.363)	(19.371.376)	374.496.012	1.183.702	12.197.686	15.423.981	(291.336)	403.010.045

(*) Saldo correspondiente a la porción corriente y no corriente

(**) Corresponde a otros movimientos

(1) Los flujos de efectivo pagados por concepto de arriendo durante el año 2024 fueron de M\$304.762 y M\$45.374 los que suman un monto de M\$350.136. Al 31 de diciembre 2023, los flujos pagados fueron de M\$305.212 y M\$39.232, sumando un total de M\$344.444. Los montos en el concepto "Provenientes" no corresponden a flujo según la NIIF 16.

Nota 6 Otros activos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	M\$	
	31.12.2024	31.12.2023
Depósito a plazo (*)	-	99.929.173
Otros activos financieros	-	99.929.173

Institución	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Tasa de interés mensual	Saldo al 31.12.2024	Saldo al 31.12.2023
			%	M\$	M\$
Banco BCI	30-06-2023	14-08-2024	0,42%	-	37.973.086
Banco BCI	30-06-2023	14-08-2024	0,42%	-	37.973.086
Banco BCI	30-06-2023	14-08-2024	0,42%	-	23.983.001
Total				-	99.929.173

(*) Saldos en depósitos a plazo los cuales se mantenían como reserva para dar cumplimiento a sus obligaciones financiera con fecha 14 de agosto de 2024, el depósito fue rescatado para cancelar el préstamo mantenidos con Banco BCI cuyo vencimiento fue el 14 de agosto de 2024, por lo tanto, los M\$99.929.173 reflejados en el flujo de efectivo corresponden a este rescate.

Nota 7 Otros activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	M\$		M\$	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Seguros pagados por anticipados	15.970	161.333	-	-
Gastos anticipados marketing	14.583	14.583	-	-
Otros pagos anticipados (*)	14.717	229.877	-	80.263
Otros activos no financieros	45.270	405.793	-	80.263

* Los Otros pagos anticipados del año 2024 corresponden a gastos asociados a la solicitud de nueva línea de bonos efectuada en octubre del mismo periodo y 2023 principalmente a gastos asociados a colocación de bonos efectuada en el periodo actual

Nota 8 Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes

Deudores por venta

Este rubro está compuesto por facturas por cobrar correspondientes a los arriendos de los locales y espacios comerciales, servicios de mantenimiento y otros, neto de deterioro de cartera.

Documentos por cobrar

Bajo este rubro se clasifican, cheques a fecha, letras y pagarés por cobrar a locatarios, que corresponden a cancelación de facturas por arriendo y otros, neto de deterioro de cartera.

Deudores varios

Este rubro está compuesto por otros deudores, por aportes reembolsables de Aguas Nuevo Sur Maule S.A., Esva S.A. y cuentas corrientes del personal, neto de deterioro.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes es el siguiente:

Corriente	31.12.2024			31.12.2023		
	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	4.589.639	(151.919)	4.437.720	4.777.258	(370.514)	4.406.744
Documentos por cobrar (a)	2.621.858	(1.281.321)	1.340.537	2.404.853	(1.395.175)	1.009.678
Deudores varios (b)	90.776	-	90.776	322.448	-	322.448
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.302.273	(1.433.240)	5.869.033	7.504.559	(1.765.689)	5.738.870

- Documentos por cobrar corresponde a cheques en cartera, cheques protestados y deuda en cobranza judicial.
- Deudores varios corresponde a importes de menor valor que no son considerados un riesgo para la Compañía, por lo tanto, no generan deterioro. Por ejemplo, anticipos a proveedores, anticipo a constructoras, anticipo a remuneraciones, fondos por rendir, garantías de acreedores.



Estratificación de Cartera:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan las siguientes carteras con exposición al riesgo crediticio:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2024									Total M\$
	Vigente	0-30 ds	31-60 ds	61-90 ds	91-120 ds	121-200 ds	201-280 ds	281-360 ds	> 361 ds	
Facturas por cobrar, bruto	2.748.990	620.334	340.520	111.702	66.963	85.799	156.275	54.808	404.248	4.589.639
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(2.132)	(6.075)	(3.418)	(1.876)	(7.346)	(17.709)	(12.326)	(101.037)	(151.919)
Documentos por cobrar, bruto	44.784	107.135	87.932	16.400	18.420	113.455	11.030	13.355	2.209.347	2.621.858
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(263)	(2.117)	(263)	(298)	(9.280)	(797)	(3.144)	(1.265.159)	(1.281.321)
Deudores varios	90.776	-	-	-	-	-	-	-	-	90.776
Total M\$	2.884.550	725.074	420.260	124.421	83.209	182.628	148.799	52.693	1.247.399	5.869.033

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2023									Total M\$
	Vigente	0-30 ds	31-60 ds	61-90 ds	91-120 ds	121-200 ds	201-280 ds	281-360 ds	> 361 ds	
Facturas por cobrar, bruto	1.977.477	1.223.903	384.625	91.030	23.632	354.615	175.813	8.557	537.606	4.777.258
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(3.702)	(4.132)	(1.719)	(704)	(18.121)	(19.183)	(1.065)	(321.888)	(370.514)
Documentos por cobrar, bruto	58.156	19.699	11.066	20.950	64.168	228.330	174.481	40.609	1.787.394	2.404.853
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(30)	(170)	(502)	(2.381)	(12.022)	(16.574)	(6.691)	(1.356.805)	(1.395.175)
Deudores varios	322.448	-	-	-	-	-	-	-	-	322.448
Total M\$	2.358.081	1.239.870	391.389	109.759	84.715	552.802	314.537	41.410	646.307	5.738.870

1 SOMOS GRUPO MARINA

2 GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA

3 NUESTRO EQUIPO

4 ESTRATEGIA DE NEGOCIOS Y SOSTENIBILIDAD

5 GESTIÓN DE RIESGOS

6 ANTECEDENTES GENERALES

7 ANEXOS

8 ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de la cartera de clientes (deudores por venta y documentos por cobrar) por tramos de morosidad es el siguiente:

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada 31.12.2024				Monto Total cartera bruta en M\$
	N° clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta en M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta en M\$	
Vigente	143	2.748.990	6	44.784	2.793.774
0-30 días	78	620.334	21	107.135	727.469
31-60 días	32	340.520	12	87.932	428.452
61-90 días	8	111.702	3	16.400	128.102
91-120 días	5	66.963	2	18.420	85.383
121-200 días	11	85.799	7	113.455	199.254
201-280 días	6	156.275	3	11.030	167.305
281-360 días	2	54.808	2	13.355	68.163
> 361 días	16	404.248	37	2.209.347	2.613.595
Total M\$		4.589.639		2.621.858	7.211.497

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada 31.12.2023				Monto Total cartera bruta en M\$
	N° clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta en M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta en M\$	
Vigente	149	1.977.477	9	58.156	2.035.633
0-30 días	115	1.223.903	5	19.699	1.243.602
31-60 días	57	384.625	3	11.066	395.691
61-90 días	20	91.030	4	20.950	111.980
91-120 días	7	23.632	3	64.168	87.800
121-200 días	30	354.615	18	228.330	582.945
201-280 días	14	175.813	9	174.481	350.294
281-360 días	1	8.557	2	40.609	49.166
> 361 días	18	537.606	45	1.787.394	2.325.000
Total M\$		4.777.258		2.404.853	7.182.111

La estratificación de la tabla anterior se construyó considerando los documentos de cada cliente por tramo, así que un mismo cliente puede presentarse a la vez en distintos tramos de morosidad.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los documentos por cobrar se apertura por casos de cheques en cartera, documentos protestados o en cobranza judicial es el siguiente:

Documentos por cobrar	Cartera no securitizada 31.12.2024		Cartera no securitizada 31.12.2023	
	N° clientes	Monto Cartera en M\$	N° clientes	Monto Cartera en M\$
Cheques en Cartera	71	1.832.870	71	1.264.094
Protestados	-	-	7	60.523
En cobranza judicial	22	788.988	20	1.080.236
Total M\$		2.621.858		2.404.853

Cuentas por cobrar, no corrientes

Este rubro está compuesto por otros deudores.

A continuación, se presentan los saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

No Corriente	31.12.2024			31.12.2023		
	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés de clientes	175.328	-	175.328	698.436	-	698.436
Otros deudores UF (a)	4.962.638	-	4.962.638	4.995.368	-	4.995.368
Derechos por cobrar, no corrientes	5.137.966	-	5.137.966	5.693.804	-	5.693.804

- a) Otros deudores en UF corresponde principalmente a mutuos de largo plazo por habilitación de locales. Estos mutuos tienen un plazo máximo de 120 meses con una tasa promedio en UF de 0,375% mensual.

Deterioro cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes

El movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar corriente y no corriente es el siguiente:

Movimientos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	(1.765.689)	(748.735)
Recuperación (Deterioro) del ejercicio	(316.449)	(1.142.228)
Castigos del ejercicio	648.898	125.274
Saldo final	(1.433.240)	(1.765.689)

Nota 9 Partes relacionadas

Las transacciones con otras entidades que sean partes vinculadas se revelan en los estados financieros consolidados de la Sociedad y su Filial. Las transacciones entre la matriz y su Filial y sus accionistas o relacionadas, corresponden a operaciones habituales al giro de la Inmobiliaria.

a) Cuentas por cobrar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	31.12.2024		31.12.2023	
			Saldos en M\$		Saldos en M\$	
			Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
83382700-6	COMERCIAL ECCSA S.A.	Por arriendo	-	-	7.165	-
Total					7.165	

Las cuentas por cobrar corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no tienen vencimientos establecidos y no devengan intereses.

b) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2024		31.12.2023	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
COMERCIAL ECCSA S.A.	83382700-6	Indirecta	Arriendos	3.736.965	3.140.307	3.612.690	3.035.874
BANCO RIPLEY	97947000-2	Indirecta	Arriendos	64.840	64.840	58.944	58.944
ARAUCO VIÑA SPA	77112778-9	Accionista	Dividendos pagados	14.272.596	-	-	-
RIPLEY MARINA S.A.	77604813-5	Accionista	Dividendos pagados	14.272.596	-	-	-

El directorio vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, está compuesto por las siguientes personas:

Directores	
Eduardo Pérez Marchant	Sergio Hidalgo Herazo
Andrés Torrealba Ruiz-Tagle	Mauricio San Miguel Vásquez
Presidente del Directorio	
Sergio Hidalgo Herazo	

Nota 10 Activos, pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Impuesto renta por pagar (Nota 14)	9.494.182	7.758.992
Pagos provisionales mensuales	(7.999.846)	(5.756.725)
Créditos gastos de capacitación	(37.826)	(37.853)
Otros créditos (1)	(13.000)	-
Total	1.443.510	1.964.414

(1) En esta categoría se encuentran reflejados los créditos por Donaciones

Nota 11 Activos intangibles distinto de la plusvalía

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Rubro	Saldo bruto	Amortización acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Amortización acumulada	Saldo neto
	31.12.2024			31.12.2023		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Programas informáticos	861.239	(447.768)	413.471	665.344	(395.409)	269.935
Marca Mall del Centro de Concepción	8.699.606	-	8.699.606	8.699.606	-	8.699.606
Activos intangibles	9.560.845	(447.768)	9.113.077	9.364.950	(395.409)	8.969.541

Al 31 de diciembre de 2024 el movimiento de los intangibles es el siguiente:

31.12.2024	Adquisiciones		Total activos intangibles M\$
M\$	Programas informáticos	Marca Mall del Centro Concepción	
Saldo inicial al 01.01.2024	269.935	8.699.606	8.969.541
Adiciones	195.901	-	195.901
Bajas	-	-	-
Amortizaciones (a)	(52.365)	-	(52.365)
Saldo final al 31.12.2024	413.471	8.699.606	9.113.077

- (a) Se genera una disminución en el ejercicio 2024, debido a que en el año 2023 se aceleró la amortización del portal de Marketplace, producto del cierre de esa línea de negocios (Ventas online).

Al 31 de diciembre de 2023, el movimiento de los intangibles es el siguiente:

31.12.2023	Adquisiciones		Total activos intangibles M\$
M\$	Programas informáticos	Marca Mall del Centro Concepción	
Saldo inicial al 01.01.2024	494.492	8.699.606	9.194.098
Adiciones	18.369	-	18.369
Bajas	(1.958)	-	(1.958)
Amortizaciones	(240.968)	-	(240.968)
Saldo final al 31.12.2024	269.935	8.699.606	8.969.541

El intangible de vida útil indefinida existente corresponde al derecho de marca Mall del Centro de Concepción. El activo intangible de vida útil indefinida es sometido al menos anualmente a un test de deterioro para comprobar que el valor de registro de la inversión no excede su valor recuperable. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existe deterioro.

Nota 12 Propiedad, planta y equipo

Los saldos de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Rubro	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto
	31.12.2024			31.12.2023		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la info.	2.049.711	(1.702.403)	347.308	1.757.173	(1.527.887)	229.286
Instalaciones fijas y accesorios	2.424.546	(1.800.242)	624.304	2.217.999	(1.570.879)	647.120
Otras propiedades, planta y equipos	904.409	(847.326)	57.083	859.907	(785.009)	74.898
Propiedades, planta y equipo	5.378.666	(4.349.971)	1.028.695	4.835.079	(3.883.775)	951.304

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente:

Rubro	31.12.2024			
	Saldo inicial al 01.01.2024	Adiciones	Gastos por depreciación	Total propie- dad, planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la información	229.286	292.538	(174.516)	347.308
Instalaciones fijas y accesorios	647.120	206.547	(229.363)	624.304
Otras propiedades, planta y equipos	74.898	44.501	(62.317)	57.083
Total propiedades, planta y equipo	951.304	543.586	(466.196)	1.028.695

Rubro	31.12.2023			
	Saldo inicial al 01.01.2023	Adiciones	Gastos por depreciación	Total propie- dad, planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la información	307.961	66.703	(145.378)	229.286
Instalaciones fijas y accesorios	408.764	412.234	(173.878)	647.120
Otras propiedades, planta y equipos	82.325	36.599	(44.026)	74.898
Total propiedades, planta y equipo	799.050	515.536	(363.282)	951.304

El cargo a resultados de la Depreciación se encuentra registrado en el rubro de Gastos de administración y los importes por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Gasto por depreciación (Nota 22)	(466.196)	(363.282)
Total gasto por depreciación	(466.196)	(363.282)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen restricciones en la titularidad de propiedad, planta y equipo, ni tampoco existen compromisos para la adquisición en este rubro. El valor razonable de las propiedades, planta y equipo no son significativamente diferente de su importe en libro.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existe evidencia de indicadores de deterioro.

Nota 13 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y locales comerciales que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Estas propiedades de inversión se separan y controlan según la siguiente distribución: Mall Marina, Mall Curicó, Mall Boulevard, Mall Marina Oriente y Mall del Centro Concepción.

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Propiedades	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Mall Marina	284.767.518	277.639.427
Mall Curicó	105.521.888	98.006.855
Mall Marina Oriente	88.039.797	88.515.200
Mall Boulevard	49.447.505	45.692.385
Mall Concepción	120.087.692	107.277.774
Total Propiedad de inversión	647.864.400	617.131.641

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

31.12.2024	M\$
Saldo al inicio	617.131.641
Adiciones	3.093.893
Ganancia por ajustes al valor razonable (Ver nota 26)	27.638.866
Saldo final al 31.12.2024	647.864.400

31.12.2023	M\$
Saldo al inicio	587.201.125
Adiciones	3.582.664
Ganancia por ajustes al valor razonable (Ver nota 26)	26.347.852
Saldo final al 31.12.2023	617.131.641

De acuerdo con lo indicado en la Nota 3.6 de los estados financieros consolidados, las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable determinado en el cierre anual en base a valuaciones realizadas por la Administración, reconociendo el efecto en el resultado del periodo en el cual se determinó el ajuste.

Los efectos reconocidos en los resultados del período relacionados con las propiedades de inversión son los siguientes:

Cifras en M\$	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión	22	62.699.653	57.353.295
Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión	22	(2.597.777)	(4.469.159)

La Sociedad y filial no tiene restricciones a la realización de propiedades de inversión, ni al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por sus potenciales disposiciones, tampoco mantiene obligaciones contractuales para adquirir, construir o desarrollar propiedades de inversión, ni tampoco obligaciones de reparaciones, mantenimientos mayores o mejoras de las mismas que no sean parte del mantenimiento normal de la propiedad de inversión que es requerida para el adecuado funcionamiento de estos, desde los cuales se sustentan los cobros de ingresos por arriendos.

Nota 14 Impuestos diferidos

El saldo de impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Activos		Pasivos	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deterioro cuentas por cobrar	386.975	476.736	-	-
Provisión vacaciones	63.477	69.445	-	-
Otras provisiones	-	30.165	-	-
Derecho de uso	16.118	14.154	-	-
Otros activos	(52.768)	60.687	-	-
Gastos financieros activados	-	-	(558.459)	(804.494)
Activos por instrumentos financieros	-	-	(378.488)	(62.067)
Activos intangibles	-	-	(2.348.891)	(2.348.892)
Propiedad de inversión	-	-	(113.245.139)	(105.354.183)
Sub total	413.802	651.187	(116.530.977)	(108.569.636)
Total impuesto diferido, neto	-	-	(116.117.175)	(107.918.449)

El gasto por impuesto corriente a las ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Rubro	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes (Nota 10)	(9.494.182)	(7.758.992)
Total gasto por impuestos corrientes, neto	(9.494.182)	(7.758.992)
Gasto diferido por diferencias temporarias	(8.198.726)	(8.438.926)
Otros efectos impositivos	5.404	106.554
Total gasto por impuestos diferidos, neto	(8.193.322)	(8.332.372)
Gasto por impuesto a las ganancias	(17.687.504)	(16.091.364)

La reconciliación de la tasa al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Concepto	Impuesto tasa 27% M\$	Impuesto tasa 27% M\$
	31.12.2024	31.12.2023
Resultado antes de Impuesto	62.960.905	56.248.648
Impuesto teórico tasa 27%	(16.999.444)	(15.187.134)
Diferencia tributaria	7.510.666	7.534.696
Diferencias financieras	(8.198.726)	(8.438.926)
Total gastos por impuesto	(17.687.504)	(16.091.364)
Tasa efectiva	28,09%	28,61%

Nota 15 Otros pasivos financieros

El detalle del rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	50.256.411	167.516.442	193.243.712	234.525.421
Emisión de bonos (1)	367.560	-	75.446.289	-
Total	50.623.971	167.516.442	268.690.001	234.525.421

(1) Movimiento emisión de bonos:

Con fecha 11 de abril del 2024, la Sociedad Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. emitió dos bonos (Serie C y E) a través de remate holandés. El bono Serie C, fue emitido por 1.000.000 UF a un plazo de 7 años y el bono Serie E fue emitido por un valor de 1.000.000 UF, a un plazo de 10 años. Los montos recaudados por la colocación de las Series C y E fueron de M\$37.323.933 y M\$36.088.477, respectivamente. Ambas obligaciones contemplan el pago semestral de capital e interés a una tasa anual simple de 3,80%.

a) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31.12.2024				Corriente								
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual%	Saldo balance	Vencimiento en M\$			
									Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	743.958	-	-	743.958	743.958
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.657.361	-	-	2.657.361	2.657.361
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.657.361	-	-	2.657.361	2.657.361
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.859.545	-	-	6.859.545	6.859.545
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.633.028	-	-	9.633.028	9.633.028
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.223.754	1.663.999	-	1.559.755	3.223.754
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.711.832	-	-	2.711.832	2.711.832
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.711.832	-	-	2.711.832	2.711.832
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	5.423.663	-	-	5.423.663	5.423.663
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.144.934	-	-	5.144.934	5.144.934
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.144.934	-	-	5.144.934	5.144.934
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	3.344.209	-	-	3.344.209	3.344.209
Total								50.256.411	1.663.999	-	48.592.412	50.256.411

b) Emisión de bonos, corrientes:

31.12.2024				Corriente								
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual%	Saldo balance (1)	Vencimiento en M\$			
									Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	3,82	3,80	183.780	-	-	183.780	183.780
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	4,20	3,80	183.780	-	-	183.780	183.780
Total								367.560	-	-	367.560	367.560

(1) Saldo corresponde a los intereses devengados por los bonos en el periodo actual.

(2) En el periodo 2023 no se mantenían obligaciones por bonos



1 SOMOS GRUPO MARINA

2 GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA

3 NUESTRO EQUIPO

4 ESTRATEGIA DE NEGOCIOS Y SOSTENIBILIDAD

5 GESTIÓN DE RIESGOS

6 ANTECEDENTES GENERALES

7 ANEXOS

8 ESTADOS FINANCIEROS

c) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31.12.2024									No Corriente					
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual%	Saldo balance	Vencimiento en M\$					Total
									Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	4.388.492	1.555.415	2.833.077	-	-	-	4.388.492
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.675.354	5.555.822	10.119.532	-	-	-	15.675.354
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.675.354	5.555.822	10.119.532	-	-	-	15.675.354
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.722.921	6.722.921	-	-	-	-	6.722.921
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	4.854.271	4.854.271	-	-	-	-	4.854.271
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.375.495	5.803.973	10.571.522	-	-	-	16.375.495
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.375.495	5.803.973	10.571.522	-	-	-	16.375.495
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	32.750.990	11.607.946	21.143.044	-	-	-	32.750.990
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.349.185	10.756.673	19.592.512	-	-	-	30.349.185
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.349.185	10.756.673	19.592.512	-	-	-	30.349.185
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	19.726.970	6.991.838	12.735.132	-	-	-	19.726.970
Totales								193.243.712	75.965.325	117.278.387	-	-	-	193.243.712

d) Emisión de bonos, no corrientes:

Rut Entidad deudora	31.12.2024							No Corriente					
	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance	Vencimiento en M\$					Total Flujos
								Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a Cinco años	Cinco años A más	
							M\$	M\$					M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	38.309.323	9.604.173	9.604.173	9.604.173	9.496.804	-	38.309.323
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Bullet	4,20	3,80	37.136.966	-	-	-	-	37.136.966	37.136.966
Total							75.446.289	9.604.173	9.604.173	9.604.173	9.496.804	37.136.966	75.446.289

1 SOMOS GRUPO MARINA

2 GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA

3 NUESTRO EQUIPO

4 ESTRATEGIA DE NEGOCIOS Y SOSTENIBILIDAD

5 GESTIÓN DE RIESGOS

6 ANTECEDENTES GENERALES

7 ANEXOS

8 ESTADOS FINANCIEROS

e) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

31.12.2023				Corriente								
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual%	Saldo balance	Vencimiento en M\$			
									Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	329.406	-	-	329.406	329.406
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	1.176.576	-	-	1.176.576	1.176.576
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	1.176.576	-	-	1.176.576	1.176.576
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.634.394	-	3.415.340	3.219.054	6.634.394
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.254.333	-	-	9.254.333	9.254.333
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	\$	Semestral	2,00	2,00	28.817.560	-	-	28.817.560	28.817.560
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	\$	Semestral	2,00	2,00	8.911.974	-	-	8.911.974	8.911.974
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.038.963	1.572.998	-	1.465.965	3.038.963
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	1,53	1,29	36.809.404	-	-	36.809.404	36.809.404
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	1,53	1,29	36.809.404	-	-	36.809.404	36.809.404
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	1,53	1,29	23.917.260	-	-	23.917.260	23.917.260
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	1.150.996	-	-	1.150.996	1.150.996
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	1.150.996	-	-	1.150.996	1.150.996
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.302.029	-	-	2.302.029	2.302.029
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	2.277.948	-	-	2.277.948	2.277.948
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	2.277.948	-	-	2.277.948	2.277.948
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	1.480.675	-	-	1.480.675	1.480.675
Total								167.516.442	1.572.998	3.415.340	162.528.104	167.516.442

1 SOMOS GRUPO MARINA

2 GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA

3 NUESTRO EQUIPO

4 ESTRATEGIA DE NEGOCIOS Y SOSTENIBILIDAD

5 GESTIÓN DE RIESGOS

6 ANTECEDENTES GENERALES

7 ANEXOS

8 ESTADOS FINANCIEROS

f) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

31.12.2023				No Corriente										
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual%	Saldo balance	Vencimiento en M\$					Total
									Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	4.947.360	1.489.528	1.489.528	1.968.304	-	-	4.947.360
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	17.671.585	5.320.477	5.320.477	7.030.631	-	-	17.671.585
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	17.671.585	5.320.477	5.320.477	7.030.631	-	-	17.671.585
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	12.876.276	12.876.276	-	-	-	-	12.876.276
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.197.340	9.197.340	-	-	-	-	9.197.340
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	7.641.501	6.069.997	1.571.504	-	-	-	7.641.501
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	18.460.901	5.558.117	5.558.117	7.344.667	-	-	18.460.901
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	18.460.901	5.558.117	5.558.117	7.344.667	-	-	18.460.901
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	36.930.594	11.116.234	11.116.234	14.698.126	-	-	36.930.594
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	34.214.105	10.301.021	10.301.021	13.612.063	-	-	34.214.105
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	34.214.105	10.301.021	10.301.021	13.612.063	-	-	34.214.105
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	22.239.168	6.695.664	6.695.664	8.847.841	-	-	22.239.168
Totales								234.525.421	89.804.267	63.232.159	81.488.994	-	-	234.525.420

- 1 SOMOS GRUPO MARINA
- 2 GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA
- 3 NUESTRO EQUIPO
- 4 ESTRATEGIA DE NEGOCIOS Y SOSTENIBILIDAD
- 5 GESTIÓN DE RIESGOS
- 6 ANTECEDENTES GENERALES
- 7 ANEXOS
- 8 ESTADOS FINANCIEROS

Nota 16 Provisiones por beneficios a los empleados

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados, corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	M\$	
	31.12.2024	31.12.2023
Vacaciones	235.099	257.204
Provisiones por beneficios a los empleados	235.099	257.204

El movimiento de las obligaciones por beneficio a los empleados, corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo Inicial	257.204	258.118
Provisión utilizada	(151.259)	(146.578)
Incremento Provisión	129.154	145.664
Total	235.099	257.204

Nota 17 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Corriente	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Proveedores	2.396.588	1.333.976
Retenciones	2.544.257	2.417.533
Acreeedores varios	326.643	513.147
Facturas por recibir	1.802.619	2.744.368
Total	7.070.107	7.009.024

El período promedio para el pago a proveedores es de 30 días en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por lo que el valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

a) Proveedores con pagos al día

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Bienes	458.487	303.230
Servicios	1.879.946	702.793
Total	2.338.433	1.006.023

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Bienes	-	12.131
Servicios	58.155	315.822
Total	58.155	327.953

La situación de liquidez que presenta Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial permite cumplir sin mayores problemas las obligaciones comprometidas con sus proveedores. Es por ello, que las cifras que se muestran como proveedores con pagos vencidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se deben principalmente a casos en los cuales hay facturas con diferencias en conciliación documentaria, las que, en su mayoría, se resuelven en el corto plazo por la continua gestión que se realiza sobre los pagos a nuestros proveedores.

Nota 18 Otros pasivos no financieros

El detalle de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	No Corrientes	
	M\$	
	31.12.2024	31.12.2023
Garantías en efectivo (*)	3.112.251	3.086.786
Otros pasivos no financieros	3.112.251	3.086.786

(*) Corresponden al dinero entregado por los locatarios para resguardar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales, según lo pactado en contrato de arriendo.

Nota 19 Derecho de uso y pasivos por arrendamiento

El movimiento de rubro derechos de uso distintos a propiedad de inversión asociados a activos sujetos a NIIF 16 es la siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	915.762	-
Adiciones	1.173.112	1.223.675
Amortizaciones del ejercicio	(324.918)	(307.913)
Saldo final	1.763.956	915.762

El movimiento de rubro derecho de uso distinto a propiedad de inversión asociada a activos sujetos a NIIF 16 es el siguiente:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Oficina	Terreno	Total	Oficina	Terreno	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial	141.937	773.825	915.762	-	-	-
Adiciones	1.126.074	47.038	1.173.112	365.841	857.834	1.223.675
Amortización del ejercicio	(232.684)	(92.234)	(324.918)	(223.904)	(84.009)	(307.913)
Saldo Final	1.035.327	728.629	1.763.956	141.937	773.825	915.762

La composición de los pasivos por arrendamientos es la siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	M\$		M\$	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pasivos por arrendamientos	381.784	240.688	1.439.638	724.793
Intereses devengados	2.231	2.701	-	-
Total	384.015	243.389	1.439.638	724.793

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldos	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambio que no representan flujos de efectivo				Saldos
	01.01.2024	Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición	Reajuste UF	Intereses	Otros Cambios	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	968.182	-	(304.762)	(45.374)	1.100.982	104.625	-	-	1.823.653
Total	968.182	-	(304.762)	(45.374)	1.100.982	104.625	-	-	1.823.653

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldos	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambio que no representan flujos de efectivo				Saldos
	01.01.2023	Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición	Reajuste UF	Intereses	Otros Cambios	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	-	-	(305.212)	(39.232)	1.183.702	128.924	-	-	968.182
Total	-	-	(305.212)	(39.232)	1.183.702	128.924	-	-	968.182

(*) Adquisición informada no representa flujo según NIIF 16

El detalle de los pasivos por arrendamiento corriente al 31 de diciembre de 2024 es:

Categoría	31.12.2024	Corriente	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)			
		Tasa incremental de financiamiento	Saldo Balance	hasta 90 días	más de 90 días hasta 1 año	Total Flujos
		%	M\$			
Terreno		3,95%	135.053	20.684	63.291	83.975
Oficina		2,45%	248.962	53.186	161.529	214.715
Total			384.015	73.870	224.820	298.690

El detalle de los pasivos por arrendamiento no corriente al 31 de diciembre de 2024 es:

31.12.2024	No Corriente	Saldo Balance M\$	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)					Total Flujos
Categoría	Tasa incremental de financiamiento		Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	
	%							
Terreno	3,95%	645.928	87.352	90.866	93.594	97.358	309.950	679.121
Oficina	2,45%	793.710	219.595	229.210	238.649	121.536	-	808.989
Total		1.439.638	306.947	320.076	332.243	218.894	309.950	1.488.110

El detalle de los pasivos por arrendamiento corriente al 31 de diciembre de 2023 es:

31.12.2023	Corriente	Saldo Balance M\$	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)		Total Flujos
Categoría	Tasa incremental de financiamiento		hasta 90 días	más de 90 días hasta 1 año	
	%				
Terreno	3,95%	94.000	26.977	80.932	107.909
Oficina	2,45%	149.389	61.280	183.839	245.119
Total		243.389	88.257	264.771	353.028

El detalle de los pasivos por arrendamiento no corriente al 31 de diciembre de 2023 es:

31.12.2023	No Corriente	Saldo Balance M\$	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)					Total Flujos
Categoría	Tasa incremental de financiamiento		Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	
	%							
Terreno	3,95%	724.793	80.418	83.652	87.017	90.517	390.979	732.583
Total		724.793	80.418	83.652	87.017	90.517	390.979	732.583

Gasto relacionado con arrendamientos de corto plazo

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

Detalle de contrato a 12 meses:

ítem Contrato corto plazo	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Oficina temporal administración (*)	-	40.233
Total	-	40.233

(*) Contrato a 1 año, no se efectuó su renovación, ya que fue un arriendo momentáneo.

Nota 20 Patrimonio

El detalle y movimientos de las cuentas del patrimonio se demuestran en el estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad.

Capital

Los objetivos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al administrar el capital, son el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de ítems y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Administración monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, el que se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y, como se muestra en el estado de situación financiera, más la deuda neta.

En este sentido, la Sociedad ha combinado distintas fuentes de financiamiento tales como: flujos de la operación, créditos bancarios, bonos y otros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$26.102.080.

Los accionistas actualmente tienen participación en partes iguales, 50% cada uno, por lo tanto, tienen derecho a voto. Todas las acciones tienen el mismo rango en lo que se refiere a los activos residuales de la Sociedad, no poseen derechos y privilegios individuales ni restricciones particulares.

Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2024, el capital de la Sociedad está representado por 2.598 (2.598 al 31 de diciembre de 2023) acciones sin valor nominal.

Otras reservas

Bajo este rubro se mantienen los efectos determinados en el proceso de convergencia a IFRS de los estados financieros de la Sociedad y Filial el año 2009.

Ganancia acumulada

Bajo este rubro se registra la acumulación de los resultados no distribuidos de la Sociedad, neto de los dividendos distribuidos (si aplica) durante el ejercicio.

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	206.920.375	166.763.091
Ganancia del ejercicio	45.273.401	40.157.284
Dividendos pagados (*)	(28.545.192)	-
Total	223.648.584	206.920.375

(*) En sesión extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 5 de septiembre de 2024, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de \$14.145.428.664 (catorce mil ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos veintiocho mil seiscientos sesenta y cuatro pesos), esto es, \$5.444.737,74596 (cinco millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos treinta y siete coma setenta y cuatro mil quinientos noventa y seis pesos) por acción, en dinero, con cargo a las utilidades del ejercicio en curso, que fue pagado dentro del mes de septiembre de 2024.

Por otra parte, en Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 24 de diciembre de 2024 se acordó la distribución y pago de un dividendo eventual, con cargo a utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, por un total de 375.000 UF, equivalentes a esa fecha de \$14.399.763.750 (catorce mil trescientos noventa y nueve millones setecientos sesenta y tres mil setecientos cincuenta pesos), que fue pagado dentro del mes de diciembre 2024.

Nota 21 Ganancia por acción

Las utilidades básicas por acción son calculadas dividiendo las utilidades netas del período atribuible a la matriz por el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

Las ganancias básicas y diluidas por acción al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	45.273.401	40.157.284
Resultado disponible para accionistas comunes	45.273.401	40.157.284
Promedio ponderado de número de acciones	2.598	2.598
Ganancias básicas por acción	17.426	15.457

Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arrendos mínimos, porcentuales y servicios de mantención, vigilancia y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada ejercicio y son reconocidos en forma lineal de acuerdo con la vigencia del contrato con el cliente.

a) El siguiente es el detalle de los ingresos y costos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Ingresos y costos ordinarios	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	66.024.313	59.996.700
Costo de ventas	(2.597.777)	(4.469.159)
Margen bruto	63.426.536	55.527.541

b) La composición de los ingresos de actividades ordinarias para cada período es la siguiente:

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados 2024				
	Ingresos por arriendo	Ingresos por energía	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Mall Marina	24.917.276	1.169.332	2.410.343	338.246	28.835.197
Mall Marina Oriente	7.099.974	427.263	1.105.740	152.413	8.785.390
Boulevard	4.057.866	356.724	887.214	39.743	5.341.548
Mall Curicó	8.805.023	751.507	1.256.805	221.772	11.035.109
Mall Concepción	10.062.321	619.833	744.204	187.438	11.613.796
Corporativos	-	-	-	413.274	413.274
Ingresos Ordinarios totales	54.942.460	3.324.660	6.404.306	1.352.887	66.024.313

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados 2023				
	Ingresos por arriendo	Ingresos por energía	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Mall Marina	22.536.727	1.040.775	1.999.348	248.554	25.825.404
Mall Marina Oriente	6.489.950	287.204	922.418	48.657	7.748.230
Boulevard	3.832.563	294.708	735.528	47.556	4.910.355
Mall Curicó	8.128.392	562.314	1.112.382	168.677	9.971.765
Mall Concepción	9.505.727	458.404	708.546	129.244	10.801.921
Corporativos	-	-	-	739.026	739.026
Ingresos Ordinarios totales	50.493.359	2.643.405	5.478.222	1.381.714	59.996.700

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, del total de los ingresos por arriendo, aproximadamente un 92,15% y 91,97% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 7,85% y 8,03% a ingresos por arriendos variables, respectivamente.

A continuación, se incluyen los principales costos de venta y gastos de administración agrupados:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Depreciación	(466.196)	(363.282)
Amortización	(377.283)	(548.954)
Remuneraciones	(2.433.614)	(2.314.727)
Patente Municipales	(60.389)	(104.848)
Servicios Básicos	(213.608)	(339.559)
Otros (1)	(2.304.893)	(3.658.762)
Total costos y gastos	(5.855.983)	(7.330.132)

(1) Incluye principalmente costos y gastos de la operación como, por ejemplo, mantención, aseo, seguridad, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los efectos por deterioro cuentas por cobrar es:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	(316.449)	(1.142.228)
Total Deterioro cuentas por cobrar	(316.449)	(1.142.228)

Nota 23 Beneficios y gastos por empleados

El detalle de beneficios y gastos por empleados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Concepto	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneraciones pagadas	(2.141.297)	(1.992.418)
Indemnizaciones pagadas	(292.317)	(322.309)
Total	(2.433.614)	(2.314.727)

Adicionalmente, a lo revelado en cuadro anterior existen beneficios y gastos por empleados que son cobrados a través de los servicios comunes que factura la Sociedad a sus locatarios, los que ascienden a M\$3.716.961 y M\$4.020.698 al 31 de diciembre 2024 y 2023, respectivamente.

Nota 24 Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros provienen principalmente de inversiones en fondos mutuos y depósitos

a) El detalle del rubro Ingresos Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Intereses Fondos Mutuos Inmobiliaria Mall Viña del Mar	1.929.279	966.977
Intereses Depósitos a Plazo Inmobiliaria Mall Viña del Mar	3.775.232	2.543.454
Intereses Fondos Mutuos Mall del Centro de Concepción SpA	587.736	1.301.201
Total ingresos financieros	6.292.247	4.811.632

b) El detalle del rubro Costos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Gastos bancarios	(15.276)	(21.452)
Gastos financieros arriendos	(43.607)	(42.746)
Intereses devengados deudas	(16.106.410)	(14.586.606)
Amortización gastos asociados a créditos	(1.217.351)	(1.020.204)
Total costos financieros	(17.382.644)	(15.671.008)

Nota 25 Resultado por unidad de reajuste

El resultado se genera principalmente por el reajuste de los préstamos que devengan intereses (pasivos), los cuales en su totalidad están en unidades de fomento (UF), detallados en la Nota 15 "Otros pasivos financieros". El efecto por unidad de reajuste al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Reajuste de activos	3.172.150	2.444.595
Reajuste de pasivos	(16.793.353)	(13.291.073)
Resultado por unidades de reajuste	(13.621.203)	(10.846.478)

Nota 26 Otros ingresos y gastos por función

El detalle del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Utilidad revaluación Propiedad de inversión (Ver Nota 13)	27.638.866	26.347.852
Interés cobrado a clientes	249.123	173.828
Multas clientes	63.375	36.121
Total	27.951.364	26.557.801

El detalle del rubro otros gastos por función al 31 de diciembre 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Acumulado	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
IVA No recuperable	(101.637)	(127.639)
Otros Gastos	(29.103)	-
Total	(130.740)	(127.639)

Nota 27 Estados financieros resumidos de la Filial

Los Estados Financieros de Mall del Centro de Concepción SpA al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

	Saldos al	Saldos al
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos corrientes	4.007.585	7.184.556
Activos no corrientes	124.656.104	112.127.241
Total activos	128.663.689	119.311.797
Pasivos corrientes	2.004.679	2.256.847
Pasivos no corrientes	16.939.611	12.869.804
Total pasivos	18.944.290	15.126.651

Nota 28 Segmentos de operación

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar el negocio por razón social, identificando sus operaciones en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A (IMVM) y Mall del Centro de Concepción SpA (CCP).

31.12.2024	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	30.565.232	4.007.585	34.572.817
Activos no corrientes	540.251.990	124.656.104	644.908.094
Pasivos corrientes	57.752.023	2.004.679	59.756.702
Pasivos no corrientes	372.419.454	16.939.611	389.359.065

31.12.2023	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	115.955.986	7.184.556	123.140.542
Activos no corrientes	521.615.074	112.127.241	633.742.315
Pasivos corrientes	174.733.626	2.256.847	176.990.473
Pasivos no corrientes	333.385.645	12.869.804	346.255.449

31.12.2024	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	54.410.517	11.613.796	66.024.313
Costo de ventas	(2.012.024)	(585.753)	(2.597.777)
Ganancia bruta	52.398.493	11.028.043	63.426.536
Gastos de administración	(2.369.986)	(888.220)	(3.258.206)
Ingresos financieros	5.704.511	587.736	6.292.247
Deterioro por cobrar	(288.529)	(27.920)	(316.449)
Costos financieros	(17.347.441)	(35.203)	(17.382.644)
Otros Resultados (1)	1.969.376	12.230.045	14.199.421
Gasto por impuesto a las ganancias	(12.327.276)	(5.360.228)	(17.687.504)
Ganancia (Pérdida)	27.739.148	17.534.253	45.273.401

31.12.2023	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	49.194.779	10.801.921	59.996.700
Costo de ventas	(3.885.027)	(584.132)	(4.469.159)
Ganancia bruta	45.309.752	10.217.789	55.527.541
Gastos de administración	(1.743.824)	(1.117.149)	(2.860.973)
Ingresos financieros	3.510.431	1.301.201	4.811.632
Costos financieros	(15.635.097)	(35.911)	(15.671.008)
Deterioro por cobrar	(910.293)	(231.935)	(1.142.228)
Otros Resultados (1)	20.824.061	(5.240.377)	15.583.684
Gasto por impuesto a las ganancias	(15.932.177)	(159.187)	(16.091.364)
Ganancia (Pérdida)	35.422.853	4.734.431	40.157.284

(1) Considera diferencia de cambio, unidad de reajuste, otros ingresos y gastos por función.

Nota 29 Arrendamientos operativos

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial establecen con sus operadores y locatarios de los centros comerciales contratos de arrendamiento operativo de dichos inmuebles. Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamientos y también ingresos variables. Estos últimos son determinados en función de las ventas efectuadas por las tiendas arrendadas.

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo contrato de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Menos de un año	48.406.027	34.297.598
Entre un año y cinco años	133.586.055	85.491.302
Más de cinco años	81.772.582	62.084.347
Total	263.764.664	181.873.247

Nota 30 Administración de riesgos financieros

La Administración es la responsable de la obtención de financiamiento para las actividades de la Sociedad y de la administración de los riesgos de tipo de cambio, tasa de interés, liquidez, riesgo de inflación y riesgo de crédito. Esta función opera según un marco de políticas y procedimientos revisados regularmente para administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

De acuerdo con las políticas de administración de riesgos financieros, la Sociedad no adquiere instrumentos derivados con fines especulativos.

a) Riesgos de tipo de cambio

La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio, ya que no tiene ni activos ni pasivos en una moneda distinta del peso chileno.

b) Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad y en menor medida de sus inversiones de corto plazo.

En relación con la deuda financiera, en períodos anteriores, la principal exposición al riesgo de tasas de interés ha estado relacionada con obligaciones con tasas de interés. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se presentan obligaciones en tasa variable, sin cobertura de un derivado en tasa fija. Consecuentemente, al 31 de diciembre 2024 y 2023, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija.

c) Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en Unidades de Fomento con tasas de interés fija, el que tiene una cobertura natural a través de la denominación de las tarifas en UF.

La Sociedad no cubre activamente las eventuales variaciones en los flujos de caja esperados por variaciones en la inflación.

d) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al que está expuesto la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes.

(i) Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Área de Crédito y Cobranzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes que está sujeto a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Sociedad. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente.

Adicionalmente, la Sociedad tiene establecida una política de garantías que se exigen a los clientes. Estas garantías semantienen casi en su totalidad en boletas bancarias o efectivo.

La Sociedad tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad, determinada en base a la facturación emitida y un análisis individual de los deudores morosos.

e) Riesgo por liquidez

La Sociedad administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales y créditos con la banca. Adicionalmente, la Sociedad, mantiene líneas de financiamiento no utilizadas, y efectivos y equivalentes al efectivo disponible para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 12 meses. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$28.658.514 (M\$17.059.541 al 31 de diciembre 2023), más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$22.426.357 para administrar las necesidades de liquidez. La Sociedad monitorea constantemente los desempeños operacionales con la finalidad de anticiparse a posibles riesgos y poder efectuar las gestiones ante las entidades financieras de ser necesario.

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Sociedad estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, el CAPEX de mantenimiento de capital, los pagos de intereses, los requerimientos de pago de deudas, y los pagos de impuestos por los próximos 12 meses.

f) Riesgo de endeudamiento

Existe un riesgo de que los gastos financieros aumenten, provocando una caída en los resultados de la Compañía. La Sociedad tienen una estrategia de financiamiento responsable de largo plazo y ha levantado capital cuando ha sido necesario para mantenerse fiel a las políticas de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los pasivos financieros de la Compañía a nivel consolidado están denominados en un 100% en unidades de fomento, prácticamente calzado con los contratos de arrendamiento celebrados por la Sociedad, los cuales están en un 100% denominados en unidades de fomento.

El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad y en menor medida de sus inversiones de corto plazo.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija y con respecto al riesgo de moneda, a la misma fecha, el 100% de la deuda vigente está denominada en unidades de fomento.

g) Restricciones al crédito de las personas

De presentarse restricciones al crédito a las personas producto de los ciclos económicos, se generaría un debilitamiento en el consumo y, por ende, las ventas de las tiendas podrían verse afectadas, impactando la parte variable de los ingresos que la Sociedad recibe de sus arrendatarios.

Análisis de deterioro de activos financieros calidad crediticia

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad y su Filial comparan el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte, con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad y su Filial consideran información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad y su Filial presumen que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad y su Filial tengan información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

La Sociedad y su Filial asumen que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y

- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo.

La Sociedad y su Filial consideran que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

La Sociedad y su Filial monitorean regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica, según sea apropiado, para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad y su Filial consideran lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables:

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad y su Filial).

Política de castigo

La Sociedad y su Filial castigan un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos, se procederá al castigo cada vez que se requiera, y de acuerdo a las políticas establecidas, en relación a los servicios que se encuentran impagos, ajustados por estimación de deterioro y que previamente se hayan agotado todos los medios prudenciales de cobro. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad y su Filial, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad y su Filial en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad y su Filial esperan recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para cuentas por cobrar por arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados al medir la cuenta por cobrar por arrendamiento, en conformidad con NIIF 9.

La Sociedad y su Filial reconocen una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la cuenta "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral", y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad y su Filial que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, fondos mutuos de renta fija, cuentas por cobrar a clientes, efectivo en cuentas corrientes, entre otros.

La Sociedad efectúa análisis periódicos, y en particular al cierre de cada período, de los factores de deterioro, los criterios utilizados y la cuantificación de este. Los criterios y factores considerados, por cada activo financiero, son los siguientes:

Tramos de deuda	Provisión	
	31.12.2024	31.12.2023
	%	%
0 – 30 días	0,59%	0,38%
31 – 60 días	3,31%	1,68%
61 – 90 días	5,13%	3,00%
91 – 120 días	6,83%	4,64%
121 – 200 días	9,53%	6,76%
201 – 280 días	15,99%	12,94%
281 – 360 días	24,07%	20,26%
Más de 361 días	32,07%	36,71%
Cobranza judicial	100,00%	100,00%

Nota 31 Determinación del valor razonable

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

- a) Sensibilidad a flujos de efectivo netos: Una disminución en los flujos de efectivo netos estimados que se esperan recibir ya sea por una disminución en los ingresos, un aumento en los costos, un aumento en las tasas de impuestos o una combinación de efectos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Un aumento en los flujos de efectivo netos estimados que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

Sensibilidad a tasas de rendimiento Un aumento en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir, ya sea por un aumento en las tasas libres de riesgo, un aumento en la prima por riesgo exigida por el mercado o una combinación de ambos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Una disminución en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

El valor razonable de las propiedades de inversión no se basa en una tasación realizada por un perito independiente.

1.- Tasas de intereses usada para determinar el valor razonable

Las tasas de interés usadas para descontar flujos de efectivos estimados en la valorización de propiedades de inversión son las siguientes:

Activo/Pasivo	Tasa de interés real	Tasa de interés real
	31.12.2024	31.12.2023
Propiedad de Inversión	6,42%	6,32%

En los flujos determinados para el valor razonable de los activos han sido considerados los efectos de impuestos contemplados en las operaciones de los centros comerciales (las tasas presentadas se encuentran después de impuesto).

2.- Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el Estado de Situación Financiera, la entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad. La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación:

Activo/Pasivo	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	647.864.400	647.864.400

Activo/Pasivo	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	617.131.641	617.131.641

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: datos no observables importantes para el activo o pasivo.

Nota 32 Medio Ambiente

Los siguientes son los desembolsos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2024, vinculados a la protección del medio ambiente:

Mall	Nombre del Proyecto	Concepto del Desembolso	Tipo	Descripción del activo o ítem del gasto	Importe del desembolso M\$	Frecuencia del desembolso	El proyecto está finalizado o en proceso
Mall Curicó	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	667	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	1.575	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	998	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	100	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	100	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	880	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.300	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	715	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	2.140	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Estrategia Sostenibilidad (**)	Elaboración de la Estrategia de Sostenibilidad	Gasto	Asesorías para generar estrategias de Sostenibilidad	1.878	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Plan Relacionamiento Corporativo	Consultoría pilar social	Gasto	Elaboración de estrategia de Relacionamiento Comunitario Corporativo	22.423	Estado de pago	En Proceso

(*) Considera Mall Marina, Boulevard y Mall Marina Oriente

(**) Busca fortalecer los pilares del ESG a través de comité mensual que revisa el cumplimiento de esta estrategia. Proyecto con fecha estimada de término diciembre del 2025.

Los siguientes son los desembolsos que se han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre 2023:

Mall	Nombre del Proyecto	Concepto del Desembolso	Tipo	Descripción del activo o ítem del gasto	Importe del desembolso M\$	Frecuencia del desembolso	El proyecto está finalizado o en proceso
Mall Curicó	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y	Gasto	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	667	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y	Gasto	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	1.575	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y	Gasto	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	998	Mensual	En Proceso

Nota 33 Contingencias, compromisos y Restricciones

1.- Juicios pendientes

La Sociedad y su Filial enfrenta diversas demandas judiciales relacionadas con el giro normal de sus operaciones, principalmente denuncias por infracción a la ley de protección de los derechos de los consumidores, demandas de indemnización de perjuicios por la responsabilidad civil que le pudiera caber a la Sociedad o a su Filial producto de diversos acontecimientos ocurridos al interior de las instalaciones de la Sociedad y Filial (tales como accidentes, hurtos de especie, etc) y algunos temas laborales.

De acuerdo con lo informado por el asesor legal de la Sociedad y su Filial, de los juicios antes señalados, no se derivan pasivos contingentes que deban ser registrados por la Sociedad y su Filial al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.- Garantías

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad registra los siguientes créditos con garantías hipotecarias, contingencias y otros compromisos:

Beneficiario	Propiedad	31.12.2024	31.12.2023
		UF	UF
Banco Estado	O'Higgins N°201, Curicó	207.710	1.307.038
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	350.000	525.000
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	3.559.668	3.827.600
Scotiabank Chile	Rol 232-01, Viña del Mar	2.007.199	2.158.278
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	-	2.650.000
Banco Chile	N/A	250.000	500.000

Reprogramación de Créditos

- (a) En favor de Banco Estado: hipoteca y prohibición sobre el inmueble ubicado en Avenida Bernardo O'Higgins N°201, inscrito a nombre de la Sociedad a fojas 4.051 número 2.534 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2005. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 1 de junio de 2006 en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, Repertorio N°8.907-2006. La hipoteca se encuentra inscrita a fojas 3.143 número 1.387 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006. La prohibición se encuentra inscrita a fojas 4785 vuelta número 1924 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006.

- (b) En favor de BCI (Agente de Garantías) y Scotiabank Chile: hipoteca y prohibición sobre el inmueble ubicado en Avenida Libertad, 15 Norte y 14 Norte de la Población Vergara, Viña del Mar, rol de avalúo 232-1, inscrito a fojas

1.434 vuelta número 1.956 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 11 de noviembre de 2014 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, Repertorio N° 29.967-2014, rectificadas mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de diciembre de 2014, en la misma Notaría, Repertorio N° 33.96-2014, modificadas mediante escrituras públicas otorgadas con fechas 6 de agosto de 2018 en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar, Repertorio N° 5.646-2018, modificadas y ampliadas mediante escritura pública otorgada con fecha 16 de junio de 2020 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N° 21.434-2020; y, vuelta a modificar y ampliar mediante escritura pública otorgada con fecha 30 de junio de 2023 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N° 21.533-2023. La hipoteca se encuentra inscrita a fojas 6.452 número 5.165 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2014, ampliada según inscripciones a fojas 4.077 número 3.971 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2018, a fojas 3.483 vuelta número 3.253 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2020, y a fojas 3.537 vuelta número 3.353 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2023, todas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. La prohibición se encuentra inscrita a fojas 4.211 número 5.192 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al

año 2014, ampliada según inscripción a fojas 2.988 vuelta número 3.343 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2020 y a fojas 2.778 vuelta número 3.216 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2023, todas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. De conformidad con la última modificación y ampliación de la hipoteca y prohibición referida en este literal, que consta de la escritura pública otorgada con fecha 30 de junio de 2023 en la Notaría de Santiago de don Alvaro David González Salinas, Repertorio N° 21533-2023, la Sociedad modificó y amplió la hipoteca antes referida con el objeto garantizar el cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que tenga actualmente o tuviere en el futuro la Sociedad para con BCI y Scotiabank Chile en virtud del Contrato de Reprogramación suscrito mediante escritura pública de fecha 30 de junio de 2023 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N° 21531-2023.

3.- Otros compromisos

- (a) Mediante escritura pública otorgada con fecha 8 de julio de 2016 en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, la Sociedad asumió para con el Banco de Chile una serie de obligaciones de hacer y no hacer (en adelante el "Acuerdo"). El Acuerdo ha sido objeto de dos modificaciones, la primera de ellas acordada mediante escritura pública de fecha 11 de julio de 2019 otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash (Repertorio N° 28.878-2019) y, la segunda acordada mediante escritura pública de fecha 10 de noviembre de 2020 otorgada ante don Gino Paolo Beneventi Alfaro, Notario Público Interno de la 45 Notaría de Santiago (Repertorio N° 35.486- 2020).

En virtud de la segunda modificación del Acuerdo, Banco de Chile y la Sociedad acordaron incorporar la siguiente obligación de la Sociedad para con Banco de Chile:

Mantener una Deuda Financiera Máxima no superior a:

- i. UF12.350.000 a diciembre 2020;
- ii. UF12.220.000 a diciembre 2021;
- iii. UF11.700.000 a diciembre 2022;
- iv. UF11.150.000 a diciembre 2023;
- v. UF10.750.000 a diciembre 2024 y en adelante, durante toda la vigencia del financiamiento.

Se entenderá por Deuda financiera la suma de las partidas de los últimos estados financieros consolidados anuales, y auditados de la Sociedad denominadas "Otros pasivos financieros, corrientes" y "Otros pasivos financieros, no corrientes".

La Sociedad cumplió este índice asociado a sus obligaciones financieras al 31 de diciembre 2024 y 2023.

- b) Producto del contrato de emisión de bonos por línea de título de deuda, Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Banco Chile, como representante de los tenedores de bonos y banco pagador, suscrito con fecha 22 de septiembre de 2023 se estableció la siguiente obligación, mientras el emisor no haya pagado a los tenedores de los bonos el total del capital, reajustes e intereses.

Mantener una relación deuda financiera neta sobre patrimonio igual o inferior a:

- i. 1,80 veces del 31 de marzo de 2024; al 30 de marzo 2025
- ii. 1,65 veces del 31 de marzo de 2025; al 30 de marzo 2026
- iii. 1,50 veces del 31 de marzo de 2026 y posterior.

Banco	Sociedad	Inicio	Covenant/Restricción	Límite	Actual (No auditado)	Cumplimiento (No Auditado)
Bono Serie C	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/ Patrimonio	< 1,80	1,16	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/ Patrimonio	< 1,80	1,16	Sí

Para los cálculos:

Indicador	Fórmula
Deuda Financiera Neta (DFN)	Otros pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes - Efectivo y equivalentes - Otros activos financieros corrientes - Otros activos financieros no corrientes
Patrimonio	Patrimonio de la controladora

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía se encuentra en cumplimiento.

4.- Proceso de emisión de bonos desmaterializados

En el mes de abril del 2023, la Administración de la Sociedad, tomó la decisión de inscribirse en la Comisión del Mercado Financiero (CMF), con la finalidad de buscar financiamiento para reestructurar su deuda financiera a través de una emisión de bonos. En el mes de septiembre de 2023, se presentó a la CMF toda la información necesaria, incluido los Estados Financieros consolidados auditados al 30 de junio de 2023, para llevar a cabo dicha solicitud de inscripción ante este organismo público.

Con fecha 01 de febrero 2024, la Comisión del Mercado Financiero (CMF), informó a la Administración de la Sociedad que el proceso de inscripción se encuentra finalizado y están aptos para comenzar el proceso de emisión de bonos al portador desmaterializados.

Con fecha 11 de abril de 2024, se realizó la colocación de bonos Serie C y E, con cargo a las líneas de bonos inscritas en el Registro de Valores de la CMF, bajo los números de registro 1165 y 1166 respectivamente.

El 21 de octubre 2024, se emitió una escritura complementaria de contrato de emisión de bonos por una nueva Serie G, con cargo a la línea suscrita 1166 del Registro de Valores de la CMF a treinta años. Este bono se encuentra pendiente de liquidar y se estima materializar durante el ejercicio 2025.

Nota 34 Hechos posteriores

La Administración de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Filial no tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, que pudiesen afectar significativamente la presentación y/o interpretación de los mismos.

GrupoMarina®